

Årsredovisning för  
**Brf Brevlådan 2**  
769625-7224

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

*Handwritten notes and signatures:*  
18  
12  
12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Brevlådan 2 (769625-7224) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2013-01-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brevlådan 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Brevvägen 2-6 samt Frimärksvägen 1-9. Bostadsrättsföreningen Brevlådan 2 byggdes år 1949 Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	1971 (totalt bostadsrätter & hyresrätter)
4	lägenheter, hyresrätt	Se ovan
0	lokaler, bostadsrätt	0
11	lokaler, hyresrätt	79

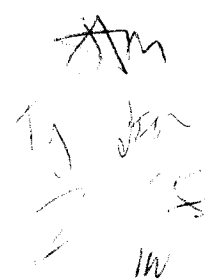
På föreningens fastighet finns 2 parkeringsplatser varav 2 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 0 används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Insurance design. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-28. På stämman deltog 7 medlemmar. På stämman behandlades frågan om nya stadgar, inröstning av nya styrelsemedlemmar samt en sänkning av styrelsens arvode.

Styrelsen har utgjorts av:

Jonas Lovéus	Ordförande
Isak Scheibe	Sekreterare
Anna Funk Olsson	Ledamot
Ida Walderlo	Ledamot
Thomas Gustafsson	Ledamot
Julia Lundmark	Suppleant
Johanna Jeppsson	Suppleant
Robert Larsson	Suppleant



Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Halvard Målqvist, Ackurat Lag & Ekonomi AB, valda vid föreningsstämman. Ingen valberedning tillsattes vid årsstämman 2018.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2007-2009	Stambyten
2014-2015	Installation av två tvättstugor
2016	Takisolering
2017	Cementering av kolintag
2017	Ny underhållsplan.

Avgifterna har inte höjts under 2018.

Under 2019 kommer styrelsen föreslå föreningen en avgiftshöjning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

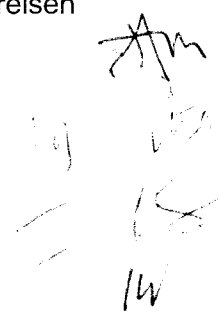
Början på året präglades av en formalisering av styrelsens arbete, med en tydligare dokumentationsrutin för att underlätta en kontinuitet i föreningens arbete. Styrelsen kartlade information som tidigare saknats, bland annat vad gäller tilldelning av källarförråd bland föreningens medlemmar.

Styrelsen har under året gjort ett omfattande arbete med att byta ut alla nyckelbrickor hos medlemmar och hyresgäster för att säkerställa att endast behöriga har tillgång till föreningens gemensamma utrymmen.

Under året inrättades två parkeringsplatser som därefter hyrdes ut till medlemmar i föreningen. Styrelsen planerar för flera parkeringsplatser i framtiden och en kölista upprättades med krav på medlemskap.

Styrelsen lade under året stort fokus vid föreningens ekonomi, och genomförde flertalet insatser för att förbättra den. Bland annat genomdrev styrelsen en kraftig sänkning av sitt eget arvode, gjorde en genomgång och omförhandling av flera av föreningens leverantörsavtal samt avvecklade föreningens kostsamma grovsopshantering. Effekterna av detta arbete förväntas att visa en större positiv förändring i föreningens ekonomi under 2019.

Styrelsen ställde under året om föreningens sopshantering från ett grovsoprum till en miljöstuga med möjligheter för föreningens medlemmar att källsortera sitt avfall. Styrelsen menade att detta var bra för både föreningens ekonomi samt miljön.



I och med årsstämman införde föreningen en avgift för andrahandsuthyrning. Under året arbetade styrelsen med att kartlägga andrahandsuthyrningen i föreningen för att säkerställa att den går rätt till. Ett arbete som fortsätter även framåt.

Under året förberedde styrelsen för de projekt som finns i underhållsplanen. Styrelsen konstaterade att de prioriterade underhållen omfattar byte av bostadsbyggnadernas fasader med tilläggsisolering och fönsterbyte samt takrenovering. De ekonomiska förberedelserna i föreningen syftar till att möjliggöra ett ansvarsfullt arbete med underhållsplanen.

En energideklaration genomfördes under året som gav föreningen ett dåligt betyg. Den kommande fasadrenoveringens tilläggsisolering bedöms kunna förbättra energianvändningen avsevärt.

Under hösten återinfördes städdag i föreningen, framöver planerar styrelsen för två städdagar årligen. En under våren respektive hösten. Det bedöms vara bra för ekonomin såväl som för sammanhållningen i föreningen.

En undersökning gjordes kring föreningens inställning till bygge av balkonger, nästan samtliga medlemmar ställde sig bakom planerna, ett fåtal markerade att de motsatte sig byggande. Styrelsen tror att det fortsatt är en god idé att bygga balkonger och bedömer stödet i föreningen som tillräckligt. Men styrelsen valde att bordlägga projektet till dess att det finns tillräckligt med tid att prioritera och arbeta med detta.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 54 st. Under året har 12 st. tillkommit samt 10 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 56 st.

Under året uppläts en hyreslägenhet i föreningen till bostadsrätt, vilket ökade de totala insatserna i föreningen.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Cura Center AB

### Flerårsöversikt

---

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 820	1 820	1 739	1 723
Resultat efter fin. poster (tkr)	-625	-656	-1 267	-717
Soliditet (%)	66,2%	65,4%	66,0%	65,0%

*Handwritten notes and signatures:*  
J  
K  
W

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	39 878 155	3 645 154	94 005	-4 253 862	-655 772	38 707 680
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			34 367	-34 367		
Balanseras i ny räkning				-655 772	655 772	
Upplåtelse av ny lägenhet	714 820	1 305 180				2 020 000
Årets resultat					-624 778	-624 778
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 592 975</b>	<b>4 950 334</b>	<b>128 372</b>	<b>-4 944 001</b>	<b>-624 778</b>	<b>40 102 902</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-4 944 001
Årets resultat	-624 778
<b>Totalt</b>	<b>-5 568 779</b>
Avsättning till yttre fond	34 367
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-5 603 146
<b>Summa</b>	<b>-5 568 779</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

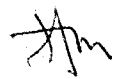




Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 819 933	1 819 816
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 819 933</u>	<u>1 819 816</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 453 522	-1 532 738
Övriga externa kostnader	4	-64 137	-10 000
Personalkostnader och arvoden	5	-115 647	-115 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 632	-403 641
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 036 938</u>	<u>-2 062 029</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-217 005</u>	<u>-242 213</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 876	15 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 649	-428 965
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-407 773</u>	<u>-413 558</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-624 778</u>	<u>-655 771</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-624 778</u>	<u>-655 771</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-624 778</u>	<u>-655 772</u>

AM

12/18  
1/19

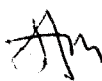
## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	53 408 719	53 812 351
Summa materiella anläggningstillgångar		53 408 719	53 812 351
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 408 719</b>	<b>53 812 351</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		15 025	-
Övriga fordringar		74 886	72 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 816	30 796
Summa kortfristiga fordringar		120 727	103 150
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		7 055 771	5 269 021
Summa kassa och bank		7 055 771	5 269 021
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 176 498</b>	<b>5 372 171</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 585 217</b>	<b>59 184 522</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 543 309	43 523 309
Fond för yttre underhåll		128 372	94 005
Summa bundet eget kapital		<u>45 671 681</u>	<u>43 617 314</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 944 001	-4 253 862
Årets resultat		-624 778	-655 772
Summa fritt eget kapital		<u>-5 568 779</u>	<u>-4 909 634</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>40 102 902</u>	<u>38 707 680</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 886 074	19 928 294
Summa långfristiga skulder		<u>19 886 074</u>	<u>19 928 294</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfr skuld		1 181	-
Leverantörsskulder		190 047	123 657
Skatteskulder		150 592	147 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		254 421	277 818
Summa kortfristiga skulder		<u>596 241</u>	<u>548 548</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>60 585 217</u>	<u>59 184 522</u>

  
 Ty  
 R  
 W



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	5%	(5%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

*Handwritten signatures and initials:*  
Jm  
In  
1/11  
1/11  
1/11

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 374 417	1 356 156
Hyror	419 436	451 821
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 284	11 838
Övriga hyresintäkter	10 796	1
	<u>1 819 933</u>	<u>1 819 816</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	85 085	58 032
Städning	105 535	106 591
Tillsyn, besiktning, kontroller	38 879	35 875
Trädgårdsskötsel	58 125	80 475
Snöröjning	35 438	30 288
Reparationer	144 487	156 926
El	84 183	79 904
Uppvärmning	413 082	421 152
Vatten	88 971	85 106
Sophämtning	108 680	137 025
Försäkringspremie	31 563	27 930
Fastighetsavgift bostäder	68 187	67 065
Fastighetsskatt lokaler	7 670	7 670
Övriga fastighetskostnader	24 878	38 939
Kabel-tv/Bredband/IT	38 801	38 540
Förvaltningsarvode ekonomi	88 332	88 032
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	1 819
Panter och överlåtelser	16 928	12 865
Övriga externa tjänster	12 664	13 504
	<u>1 451 488</u>	<u>1 487 738</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	2 034	45 000
	<u>1 453 522</u>	<u>1 532 738</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 453 522</b>	<b>1 532 738</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	1 257	-
Konsultarvode	52 880	-
Revisionarvode	10 000	10 000
<b>Summa</b>	<u>64 137</u>	<u>10 000</u>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a signature and some illegible scribbles.

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	87 998	88 000
Sociala kostnader	27 649	27 650
	<b>115 647</b>	<b>115 650</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	34 692 459	34 692 459
-Ombyggnad	1 134 321	1 134 321
-Mark	19 514 508	19 514 508
	<b>55 341 288</b>	<b>55 341 288</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 528 937	-1 125 296
-Årets avskrivning enligt plan	-403 632	-403 641
	<b>-1 932 569</b>	<b>-1 528 937</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 408 719</b>	<b>53 812 351</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	22 567 000	22 567 000
Mark	11 800 000	11 800 000
	<b>34 367 000</b>	<b>34 367 000</b>
Bostäder	33 600 000	33 600 000
Lokaler	767 000	767 000
	<b>34 367 000</b>	<b>34 367 000</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	5 880 978	3 839 955
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 174 793	1 429 066
<b>Summa</b>	<b>7 055 771</b>	<b>5 269 021</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 J  
 W  
 W

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SBAB	3-månaderslån	0,86%	4 962 224	-19 640	4 981 864
SBAB	2020-12-14	3,25%	5 000 000		5 000 000
SBAB	2020-12-14	3,66%	5 000 000		5 000 000
SBAB	3-månaderslån	0,87%	4 923 850	-22 580	4 946 430
			<b>19 886 074</b>	<b>-42 220</b>	<b>19 928 294</b>

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

*Handwritten notes and signatures:*  
 JM  
 11  
 10  
 10  
 10  
 10  
 10

## Underskrifter

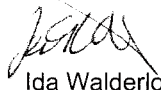
Stockholm 2019 - 05 - 17



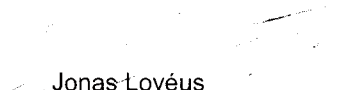
Thomas Gustafsson



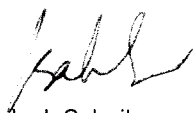
Anna Funk Olsson



Ida Walderlo



Jonas Lovéus



Isak Scheibe

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 05 - 08



Halvard Målqvist  
Revisor

## *Revisionsberättelse*

Till föreningsstämman i Brf Brevlådan 2 org.nr 769625-7224

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brevlådan 2 för år 2018

## *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

## *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Brevlådan 2 för år 2018

***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

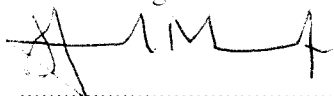
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma den 8 maj 2019

Ackurat Lag & Ekonomi AB



.....  
Halvard Målqvist

Revisor