

Årsredovisning

för

Brf Postsäcken

769604-7096

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Postsäcken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Postsäcken 10 byggdes 1928 och värdeår 1991. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1095 kvm varav 1095 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 422 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av FT Drift AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK
- Stamspolning
- Klottersanering
- Byte av sophämtningsleverantör



Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Stambyte	1990	
Hissar	2008	
Spolning av avloppsstammar	2009	
Installation av tvättmaskiner	2010	
Målning av trapphus	2011	
Installation av ljusknappar i trapphus och armaturer i källaren (rörelsedetektorer)	2013	
Installation av torktumlare och torkskåp	2013	
Byte av fönster till vindskupor	2014	
Renovering av altaner (3:or högst upp)	2014	
Installation fjärrvärmecentral & Radiatorer	2014	
Renovering och målning av fasaden	2014	
Målning av källare och grovsoprum	2014	
Målning av balkondörrar	2014	
Målning av dörrar och räcken på avsattsermot innergården	2014	
Takmålning	2014	
Byte av hängrännor och stuprör	2014	
Radonmätning	2014	
OVK	2014	
Fasadrenovering	2015-2016	
Bättringsmålning av ytterfönster	2016	
OVK	2017	
Spolning av avloppsstammar	2017	
<i>Planerad åtgärd</i>		
Lagning av dörrfäste	2018	15 000 kr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 24st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året. Antalet medlemmar var vid årets början 30 st och vid årets slut 31 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Alen Hrnjic	Ordförande
Amanda Westerbom	Kassör
Max Ramqvist	Sekreterare
Tina Lind	Ledamot
Anton Bjerheim	Suppleant

Revisor har varit Johan Bucht.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-06-15. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Alen Hrnjic, ordförande 16-18. Max Ramqvist, sekreterare 16-18. Amanda Westerbom, ledamot och kassör 16-18. Anton Bjerheim, suppleant nyvald på ett år. Tina Lind, nyvald ordinarie ledamot på två år.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Under året har ingen lön utbetalats. Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 30 000 000 kr varav 16 800 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	784 836	785 944	749 130	713 727
Resultat efter fin. poster	-103 787	-259 365	-210 680	-1 328 804
Soliditet (%)	68	68	68	68
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	658	658	628	598
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 772	4 772	4 772	4 772
Elkostnad/kvm totalyta	26	27	25	27
Värmekostnad/kvm totalyta	134	136	120	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	18	18
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	82	82	71	71

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 133 338	478 878	755 423	-3 055 297	-259 365	11 052 977
Reservering yttre fond			90 000	-90 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-259 365	259 365	0
Årets resultat					-103 787	-103 787
Belopp vid årets utgång	13 133 338	478 878	845 423	-3 404 662	-103 787	10 949 190

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 404 662
reservering yttre fond	-90 000
årets förlust	-103 787
	-3 598 449
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 598 449
	-3 598 449

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	784 835	785 944
Summa rörelseintäkter		784 835	785 944
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-636 696	-798 264
Övriga externa kostnader	3	-70 345	-63 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 871	-146 871
Summa rörelsekostnader		-853 912	-1 008 615
Rörelseresultat		-69 077	-222 671
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 724	-37 580
Summa finansiella poster		-34 710	-36 694
Resultat efter finansiella poster		-103 787	-259 365
Resultat före skatt		-103 787	-259 365
Årets resultat		-103 787	-259 365

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	15 560 272	15 701 093
Inventarier, verktyg och installationer	5	30 250	36 300
Summa materiella anläggningstillgångar		15 590 522	15 737 393
Summa anläggningstillgångar		15 590 522	15 737 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	44 426	37 392
Summa kortfristiga fordringar		44 426	37 392
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		367 177	350 242
Summa kassa och bank		367 177	350 242
Summa omsättningstillgångar		411 603	387 634
SUMMA TILLGÅNGAR		16 002 125	16 125 027

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 133 338	13 133 338
Upplåtelseavgifter		478 878	478 878
Fond för yttre underhåll		845 424	755 424
Summa bundet eget kapital		14 457 640	14 367 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 404 663	-3 055 298
Årets resultat		-103 787	-259 365
Summa fritt eget kapital		-3 508 450	-3 314 663
Summa eget kapital		10 949 190	11 052 977
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	4 820 000	4 820 000
Summa långfristiga skulder		4 820 000	4 820 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 325	59 958
Skatteskulder		34 190	64 706
Förutbetalda avgifter och hyror		70 910	72 199
Upplupna kostnader	9	55 510	55 187
Summa kortfristiga skulder		232 935	252 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 002 125	16 125 027

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Värmeanläggning	30 år
Inventarier	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Lagat dörrfäste vid ingången

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	664 319	664 319
Hysesintäkter bostäder	120 509	120 509
Överlåtelseavgift	0	1 108
Öres- och kronutjämning	8	8
	784 836	785 944

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	39 981	9 747
Snöröjning/sandning	12 483	25 415
Städning grundavtal	28 000	27 550
Städning extradebiteringar	0	188
Rengöring/sanering	26 615	0
OVK	78 518	0
Brandskydd	21 807	0
Övr. besiktn./kontroller	5 595	0
Serviceavtal	3 125	9 375
Hiss serviceavtal	5 940	4 158
Tvättstuga	4 451	11 555
Dörrar och lås	7 106	11 963
VA	56 766	1 594
Värme	0	5 639
Ventilation	2 537	0
Hissar	15 349	8 624
Tak	0	62
Fasader	934	226 823
Gård	8 878	97 895
Vattenskada	0	8 527
Övriga rep./underhåll	1 789	0
Elavgifter	28 282	29 397
Uppvärmning	146 772	149 005
Vatten	23 158	22 078
Sophämtning	37 332	36 288
Grovsopor	21 626	27 311
Fastighetsförsäkring	20 948	18 704
Kabel-tv	4 515	3 247
Arvode teknisk förvaltning	0	29 152
Kommunal fastighetsavgift	34 190	32 968
Justering fast.skatt/avgift	0	1 000
	636 697	798 265

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	1 859	0
Telefon	4 121	-639
Hemsida	141	0
Administration, kontorsmaterie	995	2 391
Revisionsarvode extern revisor	12 375	10 625
Arvode ekonomisk förvaltn.	49 112	48 588
Bankkostnader	1 742	2 515
	70 345	63 480

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 501 850	12 501 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 501 850	12 501 850
Ingående avskrivningar	-1 733 757	-1 592 936
Årets avskrivningar	-140 821	-140 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 874 578	-1 733 757
Utgående redovisat värde	10 627 272	10 768 093
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	16 800 000
	30 000 000	30 000 000
Bokfört värde byggnader	10 627 272	10 768 093
Bokfört värde mark	4 933 000	4 933 000
	15 560 272	15 701 093

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 500	60 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 500	60 500
Ingående avskrivningar	-24 200	-18 150
Årets avskrivningar	-6 050	-6 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 250	-24 200
Utgående redovisat värde	30 250	36 300

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	22 415	20 948
Förutbetald kabel-tv	1 136	1 121
Förutbetalt serviceavtal	3 125	3 045
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 486	12 278
Förutbetald snöröjning	4 299	0
Förutbetald telefon	669	0
Förutbetald hemsida	296	0
	44 426	37 392

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank 2854429822	0,66	3 mån	3 320 000	3 320 000
Swedbank 2854429830	0,66	3 mån	1 500 000	1 500 000
			4 820 000	4 820 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	9 825 000	9 825 000
	9 825 000	9 825 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad extern revisor	11 000	10 000
Upplupen kostnad värme	22 931	21 639
Upplupen kostnad el	1 537	3 840
Upplupen kostnad grovsopor	8 575	8 366
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	3 406	3 249
Upplupen kostnad städning	2 414	2 301
Upplupen kostnad ränta	5 647	5 792
	55 510	55 187

Stockholm den 18 / 5 2018

Alen Hrnjic
Ordförande



Amanda Westerbom
Kassör



Max Ramqvist
Sekreterare



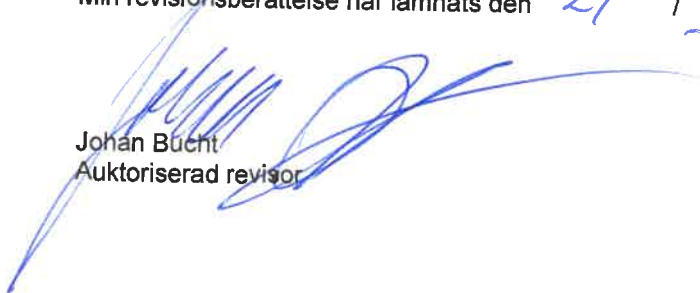
Tina Lind
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2018

Johan Bücht
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Postsäcken

Org.nr 769604-7096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Postsäcken för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Postsäcken för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 maj 2018



Johan Bucht
Auktoriserad revisor