

Årsredovisning

för

Brf Posthusgatan 10

769627-3148

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Posthusgatan 10, 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 2013-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-29 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 Venus 12 byggdes 1941 och har värdeår 1941. Byggnadens totalyta är 1291 kvm varav 742 kvm utgör lägenhetsyta och 549 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasadrenovering	2014
Balkongrenovering	2014
Målning av trapphus	2014

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har det har gjorts en mindre upprustning av tvättstugan.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 10 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 14 och vid årets slut 15.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler och 3 st garageplatser och 3 st parkeringsplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Hälsocenter	167+94 kvm	2020-03-31
Outhyrd	95 kvm	
Mäklarbyrå	105+88 kvm	2018-02-28

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Katarina Sjödén	Ordförande
Jens Palmqvist	Ledamot
Ulrika Österberg	Ledamot
Tobias Sjödén	Suppleant
Linn Gustavsson	Suppleant

Revisor har varit Alexandra Lindqvist, Hammarbergs Revisionsbyrå.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/5 2017. Extra stämma hölls den 4/9 2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är alla. Styrelsen välj på ett år.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållt 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inget arvode har utbetalats till styrelsen

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 11 461 000 kr varav 3 564 000 kr avser mark.

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 7 860 000 kr samt lokaler 3 601 000 kr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2013/14
Nettoomsättning	810 290	912 219	2 525 845	2 963 933
Resultat efter fin. poster	-220 370	-143 924	-137 057	0
Soliditet	50	50	48	0
Avsättn till underhållsfond/ kvm tot	25	25	0	0

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	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 275 000	64 550	-201 607	-143 924	16 994 019
Reservering yttre fond		32 275	-32 275		0
Disposition av föregående års resultat:			-143 924	143 924	0
Årets resultat				-220 370	-220 370
Belopp vid årets utgång	17 275 000	96 825	-377 806	-220 370	16 773 649

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-345 531
avsättning till yttre fond	-32 275
årets förlust	-220 370
	-598 176

behandlas så att i ny räkning överföres	-598 176
	-598 176

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	810 290	912 219
Summa rörelseintäkter		810 290	912 219
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-339 304	-307 774
Övriga externa kostnader	3	-67 227	-69 029
Arvoden och personalkostnader	4	0	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 385	-222 183
Summa rörelsekostnader		-630 916	-638 412
Rörelseresultat		179 374	273 807
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	454
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 744	-418 770
Summa finansiella poster		-399 744	-417 731
Resultat efter finansiella poster		-220 370	-143 924
Resultat före skatt		-220 370	-143 924
Årets resultat		-220 370	-143 924

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	32 976 027	33 198 210
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	8 811	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 984 838	33 198 210

Summa anläggningstillgångar		32 984 838	33 198 210
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		113 300	114 300
Övriga fordringar		0	886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	11 713	11 492
Summa kortfristiga fordringar		125 013	126 678

Kassa och bank

Kassa och bank		604 051	736 809
Summa kassa och bank		604 051	736 809
Summa omsättningstillgångar		729 064	863 487

SUMMA TILLGÅNGAR		33 713 902	34 061 697
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 275 000

17 275 000

Fond för yttre underhåll

96 825

64 550

Summa bundet eget kapital

17 371 825

17 339 550

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-377 806

-201 607

Årets resultat

-220 370

-143 924

Summa fritt eget kapital

-598 176

-345 531

Summa eget kapital

16 773 649

16 994 019

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

16 638 750

16 723 750

Summa långfristiga skulder

16 638 750

16 723 750

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

85 000

85 000

Leverantörsskulder

37 668

39 926

Skatteskulder

30 570

29 720

Övriga skulder

9 827

55 669

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

138 438

133 613

Summa kortfristiga skulder

301 503

343 928

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 713 902

34 061 697

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 anskaffningsvärdet om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Maskiner	5 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	392 109	394 975
Hysesintäkter lokaler	0	97 850
Hysesintäkter lokaler, moms	343 901	339 165
Hysesintäkter garage	15 000	42 450
Hysesintäkter garage, moms	13 500	0
Hysesintäkter p-plats	25 750	18 750
Hysesintäkter förråd	20 000	19 000
Öres- och kronutjämning	30	29
	810 290	912 219

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Snöröjning/sandning	6 560	11 393
Hyseslokal	0	2 275
VA	6 081	0
El	0	4 245
Tak	0	3 874
Elavgifter	31 263	22 283
Uppvärmning	149 457	164 072
Vatten	68 134	29 081
Sophämtning	8 293	2 028
Fastighetsförsäkring	20 354	19 832
Fastighetskatt	36 010	36 010
Kommunal fastighetsavgift	13 150	12 680
	339 302	307 773

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	4 714	473
Inkasso- och KFM-avgifter	0	4 749
Administration, kontorsmaterie	4 033	1 856
Revisionsarvode extern revisor	5 770	25 540
Arvode ekonomisk förvaltn.	32 672	32 292
Extradeb. ekonomiskförvaltn	875	3 120
Konsultarvoden	18 163	0
Bankkostnader	1 000	1 000
	67 227	69 030

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	0	30 000
Sociala avgifter	0	9 426
	0	39 426

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 743 325	21 743 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 743 325	21 743 325
Ingående avskrivningar	-351 790	-129 607
Årets avskrivningar	-222 183	-222 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-573 973	-351 790
Utgående redovisat värde	21 169 352	21 391 535
Bokfört värde byggnader	21 169 352	21 391 535
Bokfört värde mark	11 806 675	11 806 675
	32 976 027	33 198 210

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	11 013	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 013	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 202	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 202	0
Utgående redovisat värde	8 811	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	3 406	3 324
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 307	8 168
	11 713	11 492

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Ålandsbanken	2,00	rörligt	6 723 750	6 808 750
Ålandsbanken	1,75	rörligt	5 000 000	5 000 000
Ålandsbanken	2,50	2019-09-27	5 000 000	5 000 000
Kortfristig del			-85 000	-85 000
			16 638 750	16 723 750

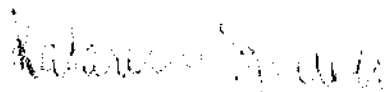
Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000
	17 000 000	17 000 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad el	6 193	2 712
Upplupen kostnad vatten	9 101	7 293
Upplupen kostnad värme	17 163	16 986
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
Förutbetalda hyror/avgifter	90 980	90 584
Upplupen räntekostnad	0	1 038
	138 437	133 613

Stockholm den 23 / 11 2018



Katarina Sjödén
Ordförande




Ulrika Österberg
Ledamot



Jens Palmqvist
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 11 2018



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Posthusgatan 10
Org.nr 769627-3148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Posthusgatan 10 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-3. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 Posthusgatan 10 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

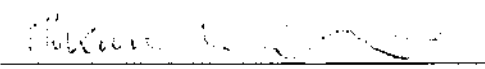
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet 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.

Norrtälje den 2023-12-14


Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor