

Årsredovisning

för

Brf Posthuset

769607-5303

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

16/12/19


Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Posthuset 769607-5303, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Posthuset är en äkta bostadsrättsförening som har under året ägt och förvaltat fastigheten Posthornet 2 med adressen Fridhemsgatan 7-9 samt Sysslomansgatan 1 i Stockholm. I föreningen finns 62 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, ett garage med garageplatsuthyrning samt två lokaler som är uthyrda till Posten AB.

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter och suppleanter:

Fredrik Frank, Bernt Edman, Camilla Julner, Nima Ghorbani, Åsa forsberg, Joakim Liljeholm, Stefan Laffranchi, Anna Karlberg

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Föreningens revisor är Per Artvin på Nexia Revision Stockholm KB

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Posthornet 2 i Stockholm

Byggnadens yta fördelar sig enligt nedan:

Bostadsyta: 5112 kvm, lokalyta 1051 kvm samt 9 st garageplatser och 2 st MC platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderbergs & Partners.

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 278 800 000 fördelat enligt följande:

Byggnad: 124 000 000

Mark: 154 800 000

Fastighetens värdeår är 2006.

Upplåtelser och överlåtelse

Av 62st bostadslägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt per 2019-12-31.

Under året har 1 överlåtelse skett. Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvaltning och nyckeltal

Ekonomisk förvaltning sköttes av Viredo AB och teknisk förvaltning av Dygnet runt Service fastighetsjour AB Samt Nabo.

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till 79,4 MSEK

Föreningen är registrerad för skatteskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Avgiften för bostäder var 2019-12-31 i snitt 575 SEK kvm/år och lokaler 2151 SEK kvm/år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande uppdrag har styrelsen hanterat under verksamhetsåret

Löpande yttre underhåll av grönytor

Förbättring av plätten på baksidan, växter och träd har planterats

Löpande uppdatering av underhållsplan.

Föreningen fortsätter att "bjuda" medlemmarna på avgiften för bredband under 2019 (ingen avgift för detta tas ut under året)

I övrigt har föreningen bedrivit löpande förvaltning av föreningens fastighet

Genomgång av fastigheten med Energikonsult

Byte av ljuskällor i fastigheten

Nytt städentreprenörsavtal

Nytt fastighetsskötselavtal

Lagt om delar av föreningens lån

Filmning av avluftningsrör

Spolning av vvs stammar har gjorts

Stenläggning framför entrén på 9:an har lagts om

Flerårsöversikt (TSEK)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 867	5 665	5 725	5 682	5 576
Resultat efter finansiella poster	1 478	452	-581	26	-675
Soliditet (%)	73	73	73	72	72
Kassaflöde för den löpande verksamheten	2 240	1 526	447	1 388	925
Årets amortering	0	1 000	700	1 500	600

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 360 000	71 640 000	2 719 000	-8 158 496	219 560 504
Disposition av föregående års resultat:			276 600	-276 600	0
Årets resultat				1 477 723	1 477 723
Belopp vid årets utgång	153 360 000	71 640 000	2 995 600	-6 957 373	221 038 227

Förslag till behandling av ansamlad vinst

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten:

ansamlad förlust	-8 435 096
årets vinst	1 477 723
	-6 957 373

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	276 600
i ny räkning överföres	-7 233 973
	-6 957 373

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resulträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 867 264	5 665 005
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 867 264	5 665 005
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 304 718	-2 430 439
Personalkostnader	4	-59 110	-59 111
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 077 045	-1 076 963
Summa rörelsekostnader		-3 440 873	-3 566 513
Rörelseresultat		2 426 391	2 098 492
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-948 668	-1 646 922
Summa finansiella poster		-948 668	-1 646 922
Resultat efter finansiella poster		1 477 723	451 570
Resultat före skatt		1 477 723	451 570
Årets resultat		1 477 723	451 570



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	298 076 115	299 153 160
Summa materiella anläggningstillgångar		298 076 115	299 153 160
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		9 998	9 998
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 998	9 998
Summa anläggningstillgångar		298 086 113	299 163 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	578 681
Övriga fordringar		75 869	319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 911	18 773
Summa kortfristiga fordringar		122 780	597 773
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 521 456	1 281 317
Summa kassa och bank		3 521 456	1 281 317
Summa omsättningstillgångar		3 644 236	1 879 090
SUMMA TILLGÅNGAR		301 730 349	301 042 248

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	153 360 000	153 360 000
Upplåtelseavgifter	71 640 000	71 640 000
Fond för yttre underhåll	2 995 600	2 719 000
Summa bundet eget kapital	227 995 600	227 719 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-8 435 096	-8 610 067
Årets resultat	1 477 723	451 570
Summa fritt eget kapital	-6 957 373	-8 158 497
Summa eget kapital	221 038 227	219 560 503

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	79 400 000	79 400 000
Summa långfristiga skulder		79 400 000	79 400 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		205 146	168 942
Skatteskulder		44 879	88 484
Övriga skulder		18 601	184 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 023 496	1 639 357
Summa kortfristiga skulder		1 292 122	2 081 745

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

301 730 349 301 042 248

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 477 723	451 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 077 045	1 076 963
Resultat efter finansiella poster	2 554 768	1 528 533
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	578 681	10 979
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-893 310	-13 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 240 139	1 526 292
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	2 240 139	526 292
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 281 317	755 025
Likvida medel vid årets slut	3 521 456	1 281 317



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Nyckeltalsdefinitioner

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

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 974 054	2 941 561
Hysesintäkter lokaler	2 387 167	2 218 672
Hysesintäkter parkering	260 300	208 800
Hysesintäkter förråd	1 440	1 440
Övriga intäkter	20 303	70 532
Fastighetsskatt	224 000	224 000
	5 867 264	5 665 005

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
El, värme, vatten/avlopp	939 522	932 562
Renhållning och städning	109 010	128 258
Reparation, teknisk förvaltning	205 093	125 619
Fastighetskatt	373 374	340 894
Kabel-TV	10 615	10 653
Bredband	65 090	66 216
Fastighetsförsäkring	78 021	53 743
Revisionsarvoden	20 500	19 441
Ekonomisk förvaltning	75 045	89 241
Övriga kostnader	41 770	284 819
Underhåll enligt underhållsplan	386 678	378 993
	2 304 718	2 430 439

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	45 500	45 500
Sociala kostnader	13 610	13 611
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	59 110	59 111

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	1 077 045	1 076 963
	1 077 045	1 076 963



Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, övriga	948 668	1 646 922
	948 668	1 646 922

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	311 702 177	311 702 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311 702 177	311 702 177
Ingående avskrivningar	-12 549 017	-11 472 054
Årets avskrivningar	-1 077 045	-1 076 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 626 062	-12 549 017
Utgående redovisat värde	298 076 115	299 153 160

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 998	9 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 998	9 998
Utgående redovisat värde	9 998	9 998

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag/ Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Kungsholmen Fridhemsgatan Ekf, 769609-8420 Stockholm	9 998	99,8	9998
			<hr/> 9998

NB
CF
[Handwritten signatures]

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB (Publ)	1,230	2023-12-01	16 500 000	16 500 000
Stadshypotek AB (Publ)	1,230	2020-03-01	19 400 000	19 400 000
Stadshypotek AB (Publ)	1,510	2022-01-30	20 000 000	20 000 000
SEB	0,79	2024-10-28	18 000 000	
SEB	0,51	2020-12-28	5 500 000	
Stadshypotek AB (Publ)				23 500 000
			79 400 000	79 400 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
I eget förvar	89 000 000	89 000 000
	189 000 000	189 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omförhandling lån

Lån uppgående till 19.400.000 med förfall 20200301 är omförhandlat med förfall 20250301 till ränta 0.81%.

Amortering

Amortering om 2.500.000 har genomförts per 20200430.

Underskrifter

Stockholm den 20200517

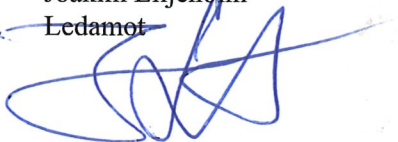
Stefan Laffranchi
Ordförande



Bernt Edman
Ledamot



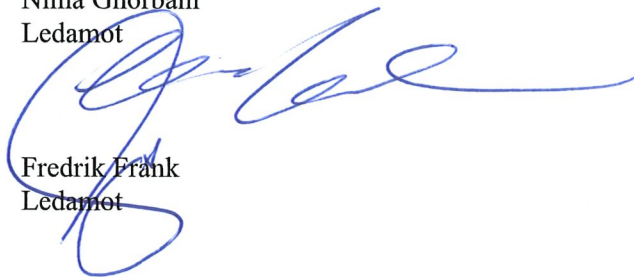
Joakim Liljeholm
Ledamot



Camilla Julner
Ledamot



Nima Ghorbani
Ledamot

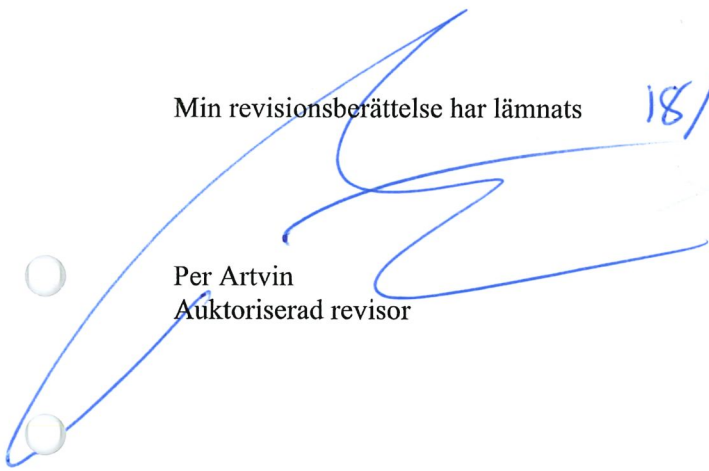


Fredrik Fränk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

18/5 2020

Per Artvin
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Posthuset
Org.nr. 769607-5303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Posthuset för år 2019.

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 2019 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.

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.

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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 våra 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. Våra 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 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 Posthuset för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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, 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 revisions sed 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 revisions sed 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 18 maj 2020



Per Artvin
Auktoriserad revisor