
Årsredovisning

BRF BREVDUVAN
1/1 2017 - 31/12 2017
Org nr 716420-4831



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt.

Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet. Styrelsen fastställer också årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick.

Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Likviditetsanalys	12
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	13-18
Ordlista	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BREVDUVAN får härmed avge
Årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 2017- 31/12 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Urban Johansson	Ordförande *)	Stämman	2019
Ann-Charlotte Merényi	Vice ordförande *)	Stämman	2018
Birger Nyberg	Sekreterare *)	Stämman	2018
Yi-Hua Zhang	Kassör *)	Stämman	2018
Emil Hargestam	Ledamot	Stämman	2019
Styrelsesuppleanter			
Kristina Larsson		Stämman	2018
Anita Vahlberg		Stämman	2019
Hans Nygren		Stämman	2018
Angelica Svedlind **)		Stämman	2019
Ordinarie revisor			
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2018
Erik Häglöv	Föreningsvald	Stämman	2018
Revisorssuppleant			
Winthers Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2018
Valberedning			
Robert Durö (sammankallande)		Stämman	2018
Gösta Örnberg		Stämman	2018

*) Av styrelsen utsedd befattning

**) Flyttat från föreningen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Logfyrkanten 2 i Solna kommun med därpå uppfört flerbostadshus med 103 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1998. Fastighetens adress är Gustav III:s boulevard 1-13 i Solna.

Lägenhetsfördelning:

1 r/ kokv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	7	29	49	11	5

Total bostadsarea:	7 994 kvm
Total lokalarea:	<u>170 kvm</u>
Total bruksyta:	8 164 kvm

Årets taxeringsvärde	162 362 000
Föregående års taxeringsvärde	162 362 000

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdeförsäkrad i Vardia, försäkring mot ohyra ingår. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter.

Parkering

Det finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Duvslaget ga: 1, som registrerades 2000-04-25. Brf Brevduvan är delägare i denna gemensamhetsanläggning med 34,9 procent och föreningen disponerar därigenom 29 platser i parkeringsgaraget och 3 platser på parkeringsdäck. För gemensamhetsanläggningens förvaltning och drift ansvarar Duvslagets samfällighetsförening som bildades 2000-04-28 och registrerades 2000-06-20.

Förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Vid en extrastämma den 21 mars antogs en stadgeändring i § 19 angående krav på auktoriserad revisor. Ordinarie årsstämma hölls den 10 maj. Vid stämman antogs ytterligare förändringar av stadgarna för att anpassa dem till nya lagkrav. Förslaget måste slutgiltigt antas vid ännu en föreningsstämma.

Styrelsen har hållit elva protokollförda sammanträden under 2017 samt ett konstituerande möte.

Upphandling av förvaltningsavtal har gjorts under året som lett till att vi från och med 1/1 2018 byter till Fastum/AdEx som ny ekonomisk och teknisk förvaltare.

En ny upphandling av balkonginglasning har också gjorts och en rutin för bygglovsförfarande har införts, enligt önskemål på en motion från stämman.

Underhåll och förbättringar

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll för 400 tkr och reparationer för 228 tkr.

En takfläkt har reparerats. Linoleumgolven i trapphusen har bonats.

Soprummens golv och ytterdörrar har målats.

Tvättstugorna har fått en ny torktumlare respektive torkskåp, samt nymålade väggar.
Samtliga hissar har utrustats med LED belysning, två hissar har fått nya nödtelefoner.

Ytterdörrarna har utrustats med brytskydd för att försvåra inbrott. En ytterdörr har underhållslackerats.

All trapphusarmatur har byggts om till LED för att förlänga livslängden och sänka energiförbrukningen.
Ytterbelysningen vid entréerna samt lyktstolparna på innergården har även de utrustats med bättre och ljusstarkare LED belysning.

Energi

Under året har styrelsen undersökt möjligheten att installera solceller på fastigheten. Vi har dock valt att inte gå vidare med detta för närvarande, eftersom planerat framtida takunderhåll inte sammanfaller med tekniska livslängden på solcellsanläggningen.

Istället fokuserar vi på att förbättra vårt värmesystem i fastigheten framöver.

Besiktningar

Fastighetsgenomgång omfattande fastighetens yttre och allmänna utrymmen har genomförts, liksom genomgång av underhållsplanen.

Trädgård

Under vårstädningen grävde föreningsmedlemmar en planteringsgrop runt picknick-platsen i samarbete med vår trädgårdsfirma. Förutom murgröna runt picknick-platsen har trädgårdsfirman planterat fler buskar i framsidans bassänger. Trädgårdsfirman har bevattnat krukor och planteringar. I övrigt normalt underhåll.

Medlemsinformation

K-regelverk

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från tidigare årsredovisningar.

Styrelsen har beslutat att tills vidare använda K2-regelverket för att längre fram, om styrelsen så beslutar, kunna byta till K3-regelverket.

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalernas yta på 170 kvm, vilket motsvarar 2,1 procent av fastighetens totalyta.

Årsavgifter

Enligt stadgarna skall styrelsen fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder.

Styrelsen beslutade att bibehålla årsavgifterna på nuvarande nivå för år 2017. Förutom de sänkningar med 5 procent vardera som genomfördes den 1 juli 2007 och 1 jan 2012 har årsavgifterna varit oförändrade sedan år 2004.

A

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras i samband med den årliga fastighetsgenomgången. Fastighetsgenomgången genomfördes 7 september 2017 och rapporterades till styrelsen vid styrelsemötet i september. I samband med mötet i november godkändes budgeten för 2018, baserat på den uppdaterade underhållsplanen.

Avsättning till underhållsfonden har sedan 2014 gjorts med ett belopp som motsvarar den beräknade årssnittkostnaden för de kommande 25 åren, jämfört med tidigare års avsättningar som avsett den beräknade årssnittkostnaden för de kommande 10 åren. Årets avsättning är 624 659 kr.

Amortering

Amorteringstakten är för närvarande 660 556 kr per år. I januari 2017 gjordes en extraamortering på kr 2 000 000. Amortering av föreningens lån görs för att möta kommande större renoveringar som inte täcks av avsättningen till underhållsfonden. Syftet är att skapa utrymme för att kunna uppta nya lån när det blir aktuellt för till exempel renovering av rörstammar, hissar, balkonger med mera.

Inkomstskatt

Föreningen har inte betalat någon inkomstskatt under 2017. Enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens dom i december 2010 är ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet inte skattepliktiga.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har sex överlåtelse av bostadsrätter skett (2016: elva). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Sex andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Arrangemang

Vår- och höststädning av föreningens mark har genomförts av föreningens medlemmar vid två tillfällen. Styrelsen höll ett informationsmöte om föreningens ekonomi och energiförbrukning 21 mars 2017.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre UH- fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	53 030 000	4 264 068	8 908 663
Förändr. av underhållsfond			-224 577
Avsättn. till underhållsfond		624 659	
Uttag ur underhållsfond		-400 082	
Årets resultat			1 253 259
Belopp vid årets utgång	53 030 000	4 488 645	9 937 345

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Netoomsättning	6 694	6 668	6 626	6 703	6 676
Resultat efter finansiella poster	1 253	1 821	865	153	483
Soliditet (%)	52	51	50	49	48
Balansomslutning	128 538	130 028	129 194	130 961	130 894
Likviditet (%)	297	311	182	227	237
Årsavgifter för bostäder kr/kvm					
Boa	670	670	670	670	670
Räntekostnad kr/kvm bruksarea	60	61	171	257	281
Underhållsfond kr/kvm bruksarea	550	522	427	346	298
Lån kr/kvm bruksarea	7 333	7 664	7 766	8 097	8 146
Snittränta lån under året (%) *	0,80	0,80	1,79	3,16	3,44

*) Beräknas genom att årets räntekostnader divideras med den genomsnittliga låneskulden under året, dvs. låneskulden vid årets början + låneskulden vid årets slut dividerat med två.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 908 663
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	-624 659
ianspråktagande av yttre underhållsfond	400 082
årets vinst	1 253 259
	9 937 345

disponeras så att
i ny räkning överföres **9 937 345**

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

A

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 909 143	5 916 246
Övriga intäkter	2	784 987	751 802
		6 694 130	6 668 048
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 860 183	-2 501 961
Förvaltningskostnader	4	-402 395	-398 968
Fastighetsskatt/-avgift		-159 065	-154 224
Arvoden och löner	5	-236 586	-278 948
Föreningens övriga kostnader		-192 327	-149 637
Driftskostnadspost under utredning		0	120 050
		-3 850 556	-3 363 688
Driftnetto		2 843 574	3 304 360
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 106 592	-1 106 590
Resultat efter avskrivningar		1 736 982	2 197 770
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 489	9 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 212	-501 939
Finansiell post under utredning		0	116 504
		-483 723	-376 356
Resultat efter finansiella poster		1 253 259	1 821 414
Årets resultat		1 253 259	1 821 414

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	122 830 209	123 902 985
Inventarier, verktyg och installationer	9	135 267	169 083
		122 965 476	124 072 068

Summa anläggningstillgångar

122 965 476 **124 072 068**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		74 154	120 847
Övriga fordringar	10	4 006	43 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	210 208	261 362
		288 368	425 704

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		5 284 474	5 530 218
		5 572 842	5 955 922

SUMMA TILLGÅNGAR

128 538 318 **130 027 990**

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

53 030 000

53 030 000

Fond för yttre underhåll

4 488 645

4 264 068

57 518 645

57 294 068

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

8 908 663

7 865 943

Förändring för yttre underhåll

-224 577

-778 694

Årets resultat

1 253 259

1 821 414

9 937 345

8 908 663

Summa eget kapital

67 455 990

66 202 731

Långfristiga skulder

Fastighetslån

12

59 207 306

61 910 362

Summa långfristiga skulder

59 207 306

61 910 362

Kortfristiga skulder

Fastighetslån kortfristig del

-660 556

-660 556

Leverantörsskulder

266 170

215 076

Aktuella skatteskulder

14 239

11 979

Övriga skulder

73 314

64 559

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

860 743

962 727

Summa kortfristiga skulder

1 875 022

1 914 897

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

128 538 318

130 027 990

B

Likviditetsanalys

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 253 259	1 821 414
Återföring avskrivningar	1 106 592	1 106 590
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 359 851	2 928 004
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	137 336	-148 948
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-39 875	-157 445
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	2 457 312	2 621 611
Investeringsverksamheten		
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 703 056	-830 556
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten		-830 556
Årets totala likviditetsflöde	-245 744	1 791 055
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	5 530 218	3 739 163
Likvida medel vid årets slut	5 284 474	5 530 218

R

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter, årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att ha de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapital-inkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt underhållsplan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver underhållsplan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Från och med 2014 års bokslut har avskrivningsplanen ändrats från progressiv till linjär vilket innebär att avskrivning sker med samma belopp varje år. Den totala avskrivningstiden från det att fastigheten var färdigbyggd 1998 har, efter samråd med revisorn, ändrats från 80 år till 120 år för att bättre spegla den beräknade nyttjandeperioden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Installationer skrivs av på 10 år.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	5 359 848	5 372 811
Hyror lokaler	326 116	320 235
Hyror garage	223 179	223 200
	5 909 143	5 916 246

Not 2 Övriga intäkter

	2017	2016
Vidarefakturering el	412 131	408 317
Vidarefakturering varmvatten	196 893	191 134
Bredband	110 856	110 856
Uthyrning föreningslokal	25 600	13 801
Överlåtelse- och pantavgifter	28 353	17 288
Övriga intäkter	11 154	10 406
	784 987	751 802

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel inkl material och varor	165 743	205 756
Trädgårdsskötsel	93 023	74 523
Städning enl. avtal	123 542	141 419
Snöröjning och sandning	27 231	46 211
El	541 812	525 673
Fjärrvärme	759 968	780 178
Vatten och avlopp	153 463	120 731
Sophantering	129 272	128 506
Revisionsarvode, externt	21 992	21 783
TV och bredband	172 784	184 426
Övriga drift och skötselkostnader	34 448	36 925
Underhållskostnader	400 082	33 037
Reparationskostnader	236 823	202 793
	2 860 183	2 501 961

Not 4 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Fastighetsförsäkring	77 797	69 398
Förvaltningskostnader	300 708	249 137
Arvoden	23 890	80 433
	402 395	398 968

Not 5 Arvoden och löner

	2017	2016
Styrelsearvode fast	63 835	44 500
Styrelsearvode rörligt	69 295	67 350
Valberedning	5 634	5 470
Föreningsvald revisor	3 756	5 470
Sociala avg. på arvoden	44 780	36 158
Arvode inhyrd ordförande	49 286	120 000
	236 586	278 948

Not 6 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnader, renoveringar/underhåll	1 072 776	1 072 774
Inventarier, installationer	33 816	33 816
	1 106 592	1 106 590

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter bank	6 396	8 727
Ränteint. Avg-/hyresfordr	74	110
Ränteintäkter, skattefria	19	242
	6 489	9 079

B

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 026 378	120 026 378
Mark	14 480 000	14 480 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 506 378	134 506 378
Ingående avskrivningar	-10 603 393	-9 530 619
Årets avskrivningar	-1 072 776	-1 072 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 676 169	-10 603 393
Utgående redovisat värde	122 830 209	123 902 985
Taxeringsvärden byggnader	102 914 000	102 914 000
Taxeringsvärden mark	59 448 000	59 448 000
	162 362 000	162 362 000
Taxeringsvärden bostäder	160 000 000	160 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 362 000	2 362 000
	162 362 000	162 362 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Installation individuell avläsning av varmvatten	338 167	338 167
Installation bredband	272 490	272 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	610 657	610 657
Ingående avskrivningar	-441 574	-407 758
Årets avskrivning individuell avläsning av varmvatten	-33 816	-33 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-475 391	-441 574
Utgående redovisat värde	135 267	169 083

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	4 006	43 495
	4 006	43 495

PC

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	20 295	16 913
Förutbetalda kostnader bredband	27 336	27 336
Förutbetald samfällighetsavgift	0	7 360
Förutbetald kostnad ComHem	15 850	15 598
Upplupna intäkter/avläsning varmvatten och el	141 508	139 641
Övriga interimfordringar	5 219	5 228
Förutbetald inhyrd ordförande	0	49 286
	210 208	261 362

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,95	2020-01-30	20 335 967	22 698 467
Stadshypotek	0,71	2018-09-01	12 876 250	12 966 250
Stadshypotek	0,71	2018-09-01	12 921 282	13 011 282
Stadshypotek	0,80	2018-02-02	13 734 363	13 894 919
			59 867 862	62 570 918
Varav kortfristig del			-660 556	-660 556

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 661 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 56,5 mkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	82 000 000	82 000 000
Varav obelånade	0	0
	82 000 000	82 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	56 515	59 752
Upplupna revisionsarvoden	21 992	15 942
Upplupna arvoden förtroendevalda	67 883	46 174
Förutbetalda avgifter och hyror	567 759	659 974
Upplupna elkostnader	36 209	59 880
Upplupna värmekostnader	101 764	102 677
Övriga interimsskulder	8 621	18 328
	860 743	962 727

A

Solna 2018- 04-15


Urban Johansson


Ann-Charlotte Merényi


Yi-Hua Zhang


Emil Hargestam


Birger Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-17


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Erik Hägglov
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. En långsiktig underhållsplan ska finnas.

Förvaltningsberättelse

Del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inklusive föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.

Spara därför alltid årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brevduvan, org.nr 716420-4831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brevduvan för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflödeför året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. Risker 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brevduvan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 förlöpande 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-04-17



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Erik Hägglov
Revisor