
Årsredovisning

BRF BREVDUVAN
1/1 2016 - 31/12 2016
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 överlätas 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	4-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Likviditetsanalys	13
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	14-19
Ordlista	20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BREVDUVAN får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 1/1 2016- 31/12 2016

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

<i>Ordinarie ledamoter</i>		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Fredrik Dansk	Ordförande *)	Stämman	2017
Urban Johansson	Vice ordförande **)	Stämman	2017
Eva Jonsson	Sekreterare **)	Stämman	2018
Birger Nyberg	Kassör **)	Stämman	2017
Ann-Charlotte Merényi	Ledamot	Stämman	2018
Sofie Gustafsson	Ledamot	Stämman	2018
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Anita Vahlberg		Stämman	2017
Kristina Larsson		Stämman	2018
Miné Hermansson		Stämman	2017
Yi-Hua Zhang		Stämman	2018
<i>Ordinarie revisor</i>			
Hans Nygren	Föreningsvald	Stämman	2017
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
<i>Revisorssuppleant</i>			
Erik Hägglöv	Föreningsvald	Stämman	2017
Winthers Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
<i>Valberedning</i>			
Robert Durö (sammankallande)		Stämman	2017
Gösta Örnberg		Stämman	2017
<i>Studieorganisatör</i>			
Ann-Charlotte Merényi **)			

*) Av stämman beslutad extern ordförande och av styrelsen fastställd befattning

***) Av styrelsen utsedd befattning

4

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	155 245 000

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% 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.

7

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 maj. Vid stämman antogs förändring av stadgarnas § 19 angående revisorer. För att bli slutgiltigt måste förslaget antas vid ännu en föreningsstämma. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden under 2016.

Posterna kring bokslutet 2015 har utretts och diskrepanserna relaterar till bokföringen av finansiella poster.

Arbete har pågått med att ordna kollektivt bygglov för inglasning av balkonger

Det har genomförts en säkerhetsgenomgång av fastigheten i samband med inbrott.

Föreningen har bytt försäkringsbolag till Vardia.

Avtalet med ComHem har omförhandlats och avtalet för bredband med Ownit kvarstår

Föreningen har beställt sammanställning av tidigare genomförda amorteringar för att medlemmar ska kunna dra av kapitaltillskott i samband med försäljning.

Storholmen har fått uppdraget att ta reda på om det finns utställda pantbrev på föreningens lägenheter samt sätta upp ett digitalt ritningsregister.

Underhåll och förbättringar

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll för 33 tkr och reparationer för 203 tkr.

- Underhåll av takfläktarna har genomförts.
- Renovering av plank vid gårdsdörrarna under sommaren och hösten.
- Entrédörrar har behandlats
- Påbörjat byte till LED-lampor för utvärdering
- Brandvarnarna har numera batterier med 10års livslängd.
- All administration kring föreningens parkeringsplatser sköts numera av Storholmen
- Debitering av hyra föreningslokalen sker numera via hyresavin

Energi

Styrelsen har påbörjat arbetet med att byta undercentral för värmesystemet.

Besiktningar

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

Årlig besiktning av hissar och av samtliga rökluckor har skett under hösten.

Trädgård

En parkbänk har tagits bort samt en sektion av cykelstället vid picknickplatsen.

Avtalet för uteplatserna är förtydligat och gäller vid ny tillträden.

Föreningen har genomfört vår- och höststädning och planterat växter i krukorna framför portarna.

Vi har en ny trädgårdsfirma Craft Tech som har skött sommarunderhållet i år. Trädgården har gödslats för första gången på många år och häckar har putsats både vår och höst.

Kantväxten våriberis i framsidans bassänger har återplanteras i luckorna. Den förvedade lavendeln utanför port 9 har ersatts med nya plantor.

För att minska ogrässspridning i gavelplanteringen mellan port 1 och dess gårdsport har vintergrönan förtätats och myskmadra planterats i nedre delen av planteringen.

Planteringen utanför Port 1 har kompletterats med brunnäva.

Utanför gårdsport 13 har några fler grönor planterats. Craft Tech har också hjälpt till med bevattning av nyplanteringar och krukor.

Restaurangen

I samband med inkomna besvär om värmen från en lokalhyresgäst, restaurangen, så genomförde styrelsen 2015 en översyn av ventilation och imkanaler. Resultatet visade på en potentiell förhöjd brandrisk i imkanalen. Imkanalen är av Klass 2A. Det fanns även ett myndighetspåpekande från 2012 att verksamheten inte var i linje med vad som står i avtalet och vad som gäller för lokalens tekniska standard. Styrelsen anmodade därför i december 2015 restaurangens ägare att anpassa verksamheten till gällande avtal och standard.

Under 2016 tog styrelsen beslutet att justera ventilationen mot att ägaren installerade fettavskiljare och anpassade verksamheten efter avtal och teknisk standard. Under 2016 har alla tekniska justeringar genomförts och nytt avtal togs fram och skrevs under i februari 2017 med förtydligande i tillägg om verksamhetens omfattning när det gäller vad som får tillagas. Även öppettiderna stadfästes tydligt i tillägget till avtalet.

A

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 % 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 % vardera som genomfördes den 1 juli 2007 och 1 jan 2012 har årsavgifterna varit oförändrade sedan år 2004.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras i samband med den årliga fastighetsgenomgången. Fastighetsgenomgång genomfördes 5 september 2016 och avrapporterades till styrelsen vid styrelsemötet i september. I samband med mötet i september godkändes den uppdaterade underhållsplanen.

Avsättning till underhållsfonden har från och med år 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 811 731 kr.

Amortering

Amorteringstakten är för närvarande 660 556 kr per år. Det planeras under 2017 en extraamortering på 2 000 000kr. 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 betalt någon inkomstskatt under 2016. Enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens dom i december 2010 är ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet inte skattepliktiga.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 11 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Redovisningsbyrån Ekonomipartner har överlåtit sin lokal till sitt associerade bolag Planus Scandinavia.



3 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, avfallshantering och energiförbrukning 7 april 2016.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre UH- fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	53 030 000	3 485 374	7 865 943
Förändr. Av underhållsfond			-778 694
Avsättn. till underhållsfond		811 731	
Uttag ur underhållsfond		-33 073	
Årets resultat			1 821 414
Belopp vid årets utgång	53 030 000	4 264 068	8 908 663

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Netoomsättning	6 668	6 626	6 703	6 676	6 732
Resultat efter finansiella poster	1 821	865	153	483	-268
Soliditet (%)	51	50	49	48	48
Balansomslutning	130 028	129 194	130 961	130 894	130 929
Likviditet (%)	311	182	227	237	187
Årsavgifter för bostäder kr/kvm Boa	670	670	670	670	670
Räntekostnad kr/kvm bruksarea	61	171	257	281	318
Underhållsfond kr/kvm bruksarea	522	427	346	298	295
Lån kr/kvm bruksarea	7 664	7 766	8 097	8 146	8 195
Snittränta lån under året (%) *	0,80	1,79	3,16	3,44	3,87

*) 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	7 865 943
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	-811 731
ianspråktagande av yttre underhållsfond	33 037
årets vinst	1 821 414
	8 908 663

disponeras så att
i ny räkning överföres **8 908 663**

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

A

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 916 245	5 904 689
Övriga intäkter	2	751 802	721 721
		6 668 047	6 626 410
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 501 961	-2 396 269
Förvaltningskostnader	4	-398 968	-334 359
Fastighetsskatt/-avgift		-154 224	-150 480
Arvoden och löner	5	-278 948	-144 242
Föreningens övriga kostnader		-149 637	-232 198
Driftskostnadspost under utredning		120 050	-120 050
		-3 363 688	-3 377 598
Driftnetto		3 304 360	3 248 812
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 106 590	-1 133 840
Resultat efter avskrivningar		2 197 770	2 114 972
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 079	26 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 939	-1 159 793
Finansiell post under utredning		116 504	-116 504
		-376 356	-1 249 893
Resultat efter finansiella poster		1 821 414	865 079
Årets resultat		1 821 414	865 079



BRF Brevduvan
Org.nr 716420-4831

11 (20)

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	123 902 985	124 975 759
Inventarier, verktyg och installationer	9	169 083	202 899
		124 072 068	125 178 658

Summa anläggningstillgångar

124 072 068

125 178 658

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		120 847	1 161
Övriga fordringar	10	43 495	46 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	261 362	229 060
		425 704	276 756

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

5 530 218

3 739 163

5 955 922

4 015 919

SUMMA TILLGÅNGAR

130 027 990

129 194 577

BRF Brevduvan
Org.nr 716420-4831

12 (20)

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 030 000	53 030 000
Fond för yttre underhåll		4 264 068	3 485 374
		57 294 068	56 515 374
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 865 943	7 659 063
Förändring yttre underhållsfond		-778 694	-658 198
Årets resultat		1 821 414	865 079
		8 908 663	7 865 943
Summa eget kapital		66 202 731	64 381 317
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	61 910 362	62 601 474
Summa långfristiga skulder		61 910 362	62 601 474
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del		660 556	800 000
Leverantörsskulder		215 076	418 721
Aktuella skatteskulder		11 979	11 299
Övriga skulder		64 559	45 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	962 727	936 755
Summa kortfristiga skulder		1 914 897	2 211 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 027 990	129 194 577

Likviditetsanalys

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 821 414	865 079
Återföring avskrivningar	1 106 590	1 133 840
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 928 004	1 998 919
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-148 948	89 862
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-157 445	68 194
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	2 621 611	2 156 796
Investeringsverksamheten		
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-830 556	-2 700 000
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten	-830 556	-2 700 000
Årets totala likviditetsflöde	1 791 055	-543 204
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	3 739 163	4 282 367
Likvida medel vid årets slut	5 530 218	3 739 163

1

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Noter

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

Intäktredovisning 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 ränteutgifter 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 1 268 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.

19

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	5 372 810	5 359 848
Hyror lokaler	320 235	321 251
Hyror garage	223 200	223 590
	5 916 245	5 904 689

Not 2 Övriga intäkter

	2016	2015
Vidarefakturering el	408 317	372 892
Vidarefakturering varmvatten	191 134	191 857
Bredband	110 856	110 856
Uthyrning föreningslokal	13 801	28 123
Överlåtelse- och pantavgifter	17 288	15 564
Övriga intäkter	10 406	2 429
	751 802	721 721

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel inkl material och varor	205 756	112 300
Trädgårdsskötsel	74 523	89 585
Städning enl. avtal	141 419	110 839
Snöröjning och sandning	46 211	32 177
El	525 673	548 857
Fjärrvärme	780 178	742 598
Vatten och avlopp	120 731	117 939
Sophantering	128 506	136 398
Revisionsarvode, externt	21 783	25 077
TV och bredband	184 426	189 023
Övriga drift och skötselkostnader	36 925	29 494
Underhållskostnader	33 037	0
Reparationskostnader	202 793	261 982
	2 501 961	2 396 269

Not 4 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Fastighetsförsäkring	69 398	73 753
Förvaltningskostnader	249 138	241 007
Arvoden	80 432	19 599
	398 968	334 359

Not 5 Arvoden och löner

	2016	2015
Styrelsearvode fast	44 500	44 500
Styrelsearvode rörligt	67 350	60 619
Valberedning	5 470	2 304
Föreningsvald revisor	5 470	3 294
Sociala avg. på arvoden	36 158	33 525
Arvode inhyrd ordförande	120 000	0
	278 948	144 242

Not 6 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnader, renoveringar/underhåll	1 072 774	1 072 774
Inventarier, installationer	33 816	61 066
	1 106 590	1 133 840

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter bank	8 727	25 962
Ränteint. Avg-/hyresfordr	110	10
Ränteintäkter, skattefria	242	432
	9 079	26 404



Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-9 530 619	-8 457 845
Årets avskrivningar	-1 072 774	-1 072 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 603 393	-9 530 619
Utgående redovisat värde	123 902 985	124 975 759
Taxeringsvärden byggnader	102 914 000	99 878 000
Taxeringsvärden mark	59 448 000	55 367 000
	162 362 000	155 245 000
Taxeringsvärden bostäder	160 000 000	153 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 362 000	2 245 000
	162 362 000	155 245 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Installation individuell avläsning av varmvatten	338 167	338 167
Installation bredband	272 490	272 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	610 657	610 657
Ingående avskrivningar	-407 758	-346 692
Årets avskrivning individuell avläsning av varmvatten	-33 816	-33 817
Årets avskrivning bredband		-27 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-441 574	-407 758
Utgående redovisat värde	169 083	202 899

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	43 495	46 535
	43 495	46 535

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	16 913	18 660
Förutbetalda kostnader bredband	27 336	27 386
Förutbetald samfällighetsavgift	7 360	19 924
Förutbetald kostnad ComHem	15 598	19 860
Upplupna intäkter/avläsning varmvatten	139 641	131 894
Övriga interimfordringar	5 228	11 336
Förutbetald inhyrd ordförande	49 286	0
	261 362	229 060

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	0,93	2017-01-30	22 698 467	23 188 467
Stadshypotek	0,71	2018-09-01	12 966 250	13 056 250
Stadshypotek	0,71	2018-09-01	13 011 282	13 101 282
Stadshypotek	0,80	2017-02-01	13 894 919	14 055 475
			62 570 918	63 401 474

Varav kortfristig del -660 556 -800 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 661 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 59,2 mkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna 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

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	59 752	61 389
Upplupna revisionsarvoden	15 942	15 942
Upplupna arvoden förtroendevalda	46 174	46 174
Förutbetalda avgifter och hyror	659 974	672 276
Upplupna elkostnader	59 880	48 658
Upplupna värmekostnader	102 677	92 316
Övriga interimsskulder	18 328	0
	962 727	936 755

A

Solna 2017-04-04



Urban Johansson



Ann-Charlotte Merényi



Eva Jonsson



Sofie Gustafsson




Birger Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-19



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Hans Nygren
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 betalnings- beredskap, 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 driftkostnader. 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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

RS
RS

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.

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 2016 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 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 trygghetssätt.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 2017-04-19

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Hans Nygren
Revisor