
Årsredovisning

BRF BREVDUVAN
1/1 2018 - 31/12 2018
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 2018- 31/12 2018

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
Urban Johansson	Ordförande **)	Stämman	2019
Ann-Charlotte Merenyi	Ledamot	Stämman	2020
Yi-Hua Zhang	Ledamot	Stämman	2020
Anders Lindgren	Ledamot	Stämman	2019
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Anita Vahlberg		Stämman	2019
Hans Nygren		Stämman	2020
Erol Uddholm		Stämman	2020
Dennis Fernholm *)		Stämman	2019
<i>Ordinarie revisor</i>			
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2019
Erik Hägglöv	Föreningsvald	Stämman	2019
<i>Revisorssuppleant</i>			
Winthers Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2019
<i>Valberedning</i>			
Robert Durö (sammankallande)		Stämman	2019
Gösta Örnberg		Stämman	2019
<i>Studieorganisatör</i>			
Ann-Charlotte Merényi **)			

*) Flyttat från föreningen

***) Av styrelsen utsedd befattning

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 Protector, 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

Fastum/AdEx Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

1704

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

I januari 2018 bytte föreningen ekonomisk och teknisk förvaltare. Sedan dess är det Fastum/AdEx som biträtt styrelsen med föreningens förvaltning i enlighet med det avtal som tecknades hösten 2017.

Vid en extrastämma den 20 mars gjordes förändringar i föreningens stadgar för att anpassa dem till nya lagkrav samt informerades om föreningens ekonomi och verksamhet. Ordinarie årsstämma hölls den 8 maj.

Styrelsen har hållit tolv protokollförda sammanträden under 2018 (inklusive det konstituerande mötet).

Besiktning, underhåll och förbättringar

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

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll för kr 176 872 och reparationer för kr 235 089. Bland annat har nya LED-lysrör installerats i tvättstugor, soprum, cykelrum och källarkorridor. Dagvattenbrunnar har rensats och stenplattor lagts om för att minska risken för snubbling. Entrédörrarna och omgivande träpartier har lackats. Stamspolning har genomförts.

Under hösten genomfördes också obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Den visade på behov av åtgärder, som genomförs under vintern/våren 2019.

Föreningens underhållsplan uppdateras i samband med den årliga fastighetsgenomgången. Fastighetsgenomgången genomfördes under hösten. I november godkändes budgeten för 2019, baserad på den uppdaterade underhållsplanen.

Avsättning till underhållsfonden har sedan 2014 gjorts med ett belopp som motsvarar den beräknade årssnittkostnaden för de kommande 25 åren. I samband med byte av förvaltare har underhållsplanen registerats i ett dataprogram som hjälper oss med uppdatering av prisförändringar av framtida underhåll. För 2018 har kr 750 000 avsatts till underhållsfonden.

Upphandling har skett av nya bolag för fastighetsförsäkring (Protector) och trappstädning (Figo).

I samband med bytet av förvaltare gjordes en noggrann genomgång och rensning av föreningens arkiverade handlingar, som sedan dess förvaras i ett särskilt, brandsäkert skåp.

Trädgård

Traditionsenliga vår- och höststädning genomfördes i april respektive november, då medlemmar städade gården och planterade en del nya växter. Krukorna vid portarna har ersatts av nya, mera hållbara. Sanden i lilla sandlådan har bytts ut (och den gamla sanden använts för att jordförbättra gräsmattan). Kullen har rensats från sly och döda träd.

För regelbundet underhåll av gården och planteringarna utmed boulevarden, inklusive vattning, anlitas Craft Tech.



Årsavgifter

Enligt stadgarna ska 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 under hösten att sänka avgiften med tio procent från och med januari 2019. (Förutom de sänkningar med fem procent vardera som genomfördes den 1 juli 2007 och 1 jan 2012 har årsavgifterna varit oförändrade sedan år 2004.)

Däremot höjdes avgifterna för el och varmvatten, till följd av högre priser.

Amortering

Amorteringstakten är för närvarande kr 646 988 per år. I november gjordes en extraamortering på en miljon kr, i samband med att lån lades om.

Amortering av föreningens lån görs för att möta kommande större reoveringar 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 reovering av rörstammar, hissar, balkonger med mera.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (2017: sex st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Två andrahandsuthyrningar har beviljats.

Skatter

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

Föreningen har inte betalat någon inkomstskatt under 2018. Enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens dom i december 2010 är ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet inte skattepliktiga.

Regelverk för årsredovisning

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 använder tills vidare K2-regelverket för att längre fram, om styrelsen så beslutar, kunna byta till K3-regelverket.

3 Oct

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre UH- fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	53 030 000	4 488 645	9 937 345
Förändr. av underhållsfond			-573 128
Avsättn. till underhållsfond		750 000	
Uttag ur underhållsfond		-176 872	
Årets resultat			1 420 765
Belopp vid årets utgång	53 030 000	5 061 773	10 784 982

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 649	6 694	6 668	6 626	6 703
Resultat efter finansiella poster	1 421	1 253	1 821	865	153
Soliditet (%)	54	52	51	50	49
Balansomslutning	128 245	128 538	130 028	129 194	130 961
Likviditet (%)	360	297	311	182	227
Årsavgifter för bostäder kr/kvm					
Boa	670	670	670	670	670
Räntekostnad kr/kvm bruksarea	58	60	61	171	257
Underhållsfond kr/kvm bruksarea	620	550	522	427	346
Lån kr/kvm bruksarea	7 133	7 333	7 664	7 766	8 097
Snittränta under året (%) *	0,80	0,80	0,80	1,79	3,16

*) 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	9 937 345
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	-750 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	176 872
årets vinst	1 420 765
	10 784 982

disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 784 982
	10 784 982

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 899 043	5 909 143
Övriga intäkter	2	750 249	784 987
Summa rörelseintäkter		6 649 292	6 694 130
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 739 536	-2 860 183
Förvaltningskostnader	4	-473 410	-402 395
Fastighetsskatt/-avgift		-161 331	-159 065
Föreningens övriga kostnader		-132 159	-192 327
Arvoden och löner	5	-158 768	-236 586
Summa rörelsekostnader		-3 665 204	-3 850 556
Driftnetto		2 984 088	2 843 574
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 106 592	-1 106 592
Resultat efter avskrivningar		1 877 496	1 736 982
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	15 843	6 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 574	-490 212
Summa finansiella poster		-456 731	-483 723
Resultat efter finansiella poster		1 420 765	1 253 259
Årets resultat		1 420 765	1 253 259

SCB

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	121 757 433	122 830 209
Inventarier, verktyg och installationer	9	101 451	135 267
Summa materiella anläggningstillgångar		121 858 884	122 965 476
Summa anläggningstillgångar		121 858 884	122 965 476
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-14 943	74 154
Övriga fordringar	10	407 188	210 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	211 997	210 208
Summa kortfristiga fordringar		604 242	494 436
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 782 330	5 078 406
Summa kassa och bank		5 782 330	5 078 406
Summa omsättningstillgångar		6 386 572	5 572 842
SUMMA TILLGÅNGAR		128 245 456	128 538 318

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 030 000	53 030 000
Fond för yttre underhåll		5 061 772	4 488 645
Summa bundet eget kapital		58 091 772	57 518 645
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 364 217	8 684 086
Årets resultat		1 420 765	1 253 259
Summa fritt eget kapital		10 784 982	9 937 345
Summa eget kapital		68 876 754	67 455 990
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	57 582 818	59 207 306
Summa långfristiga skulder		57 582 818	59 207 306
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	646 988	660 556
Leverantörsskulder		222 559	266 170
Skatteskulder		13 970	14 239
Övriga skulder		29 503	73 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	872 864	860 743
Summa kortfristiga skulder		1 785 884	1 875 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 245 456	128 538 318

308

Likviditetsanalys

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 420 765	1 253 259
Återföring avskrivningar	1 106 592	1 106 592
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 527 357	2 359 851
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-109 805	-68 732
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-75 571	-39 875
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	2 341 980	2 251 244
Investeringsverksamheten		
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 638 056	-2 703 056
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten	-1 638 056	-2 703 056
Årets totala likviditetsflöde	703 924	-451 812
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	5 078 406	5 530 218
Likvida medel vid årets slut	5 782 330	5 078 406

7014

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 1 337 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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	5 355 337	5 359 848
Hyror lokaler	327 039	326 116
Hyror garage	216 667	223 179
	5 899 043	5 909 143

Not 2 Övriga intäkter

	2018	2017
Vidarefakturering el	391 804	412 131
Vidarefakturering varmvatten	193 404	196 893
Bredband	110 233	110 856
Uthyrning föreningslokal	28 200	25 600
Överlåtelse- och pantavgifter	0	28 353
Övriga intäkter	26 608	11 154
	750 249	784 987

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel inkl material och varor	50 388	165 743
Trädgårdsskötsel	82 581	93 023
Städning enl. avtal	131 571	123 542
Snöröjning och sandning	48 845	27 231
El	688 739	541 812
Fjärrvärme	792 822	759 968
Vatten och avlopp	138 335	153 463
Sophantering	123 680	129 272
Revisionsarvode	22 281	21 992
TV och bredband	172 990	172 784
Övriga drift- och skötselkostnader	75 344	34 448
Underhållskostnader	176 872	400 082
Reparationskostnader	235 089	236 824
	2 739 537	2 860 184

MAU

Not 4 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Fastighetsförsäkring	76 627	77 797
Förvaltningskostnader	396 783	300 708
Arvoden	0	23 890
	473 410	402 395

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode fast	65 750	63 835
Styrelsearvode rörligt	49 590	69 295
Valberedning	5 805	5 634
Föreningsvald revisor	3 870	3 756
Sociala avg. på arvoden	33 754	44 780
Arvode inhyrd ordförande	0	49 286
	158 769	236 586

Not 6 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnader, renoveringar/underhåll	1 072 776	1 072 776
Inventarier, installationer	33 816	33 816
	1 106 592	1 106 592

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter bank	15 843	6 396
Ränteint. Avg-/hyresfordr	0	74
Ränteintäkter, skattefria	0	19
	15 843	6 489

7024

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-11 676 169	-10 603 393
Årets avskrivningar	-1 072 776	-1 072 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 748 945	-11 676 169
Utgående redovisat värde	121 757 433	122 830 209
Taxeringsvärden byggnader	102 914 000	102 914 000
Taxeringsvärden mark	59 448 000	59 448 000
	162 362 000	162 362 000
Taxeringsvärde bostäder	160 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde lokaler	2 362 000	2 362 000
	162 362 000	162 362 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Installation individuell avläsning av varmvatten	338 167	338 167
Installation bredband	272 490	272 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	610 657	610 657
Ingående avskrivningar	-475 390	-441 574
Årets avskrivningar	-33 816	-33 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-509 206	-475 390
Utgående redovisat värde	101 451	135 267

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	0	4 006
Avräkningskonto förvaltare	404 848	206 068
Andra kortfristiga fordringar	2 339	0
	407 187	210 074



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	18 777	20 295
Förutbetalda kostnader bredband	27 386	27 336
Förutbetald kostnad Com Hem	16 292	15 850
Övriga interimfordringar	12 666	5 219
Upplupna intäkter/avläsning varmvatten och el	136 876	141 508
	211 997	210 208

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	0,80	2021-09-01	12 853 782	13 734 363
Stadshypotek AB	0,45	2019-09-02	12 786 250	12 876 250
Stadshypotek AB	0,50	2019-02-04	12 573 807	12 921 282
Stadshypotek AB	0,95	2020-01-30	20 015 967	20 335 967
			58 229 806	59 867 862
Varav kortfristig del			-646 988	-660 556

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 647 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 55 mkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		
Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000
Varav obelånade	0	0
	82 000 000	82 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	80 456	56 515
Upplupna revisionsarvoden	21 992	21 992
Upplupna arvoden förtroendevalda	86 143	67 883
Förutbetalda avgifter och hyror	495 904	567 759
Upplupna elkostnader	75 279	36 209
Upplupna värmekostnader	105 184	101 764
Övriga interimsskulder	7 906	8 621
	872 864	860 743

Solna 2019-04-10



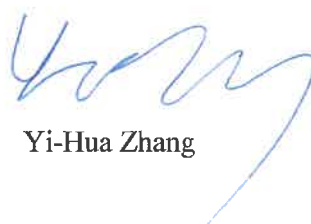
Urban Johansson



Ann-Charlotte Merenyi

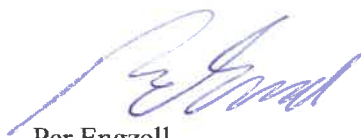


Anders Lindgren



Yi-Hua Zhang

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10



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 2018.

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 2018 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 revisorsd 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2018 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 betryggande sätt.

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 2019-04-10



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Erik Hägglov
Revisor