

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Postsäcken 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2004-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Andreas Koskinas	Ordförande
Kerstin Anna Margareta Lundgren	Vice ordförande
Isabella Linnéa Camilla Råhlén	Kassör
Carl Mattias Johansson	Ledamot
Marianne Tyra Sundell	Ledamot
Johni Tadi	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Jonsson	Ordinarie Intern
-------------	------------------

Valberedning

Karin Lönnheden	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Postsäcken 11	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

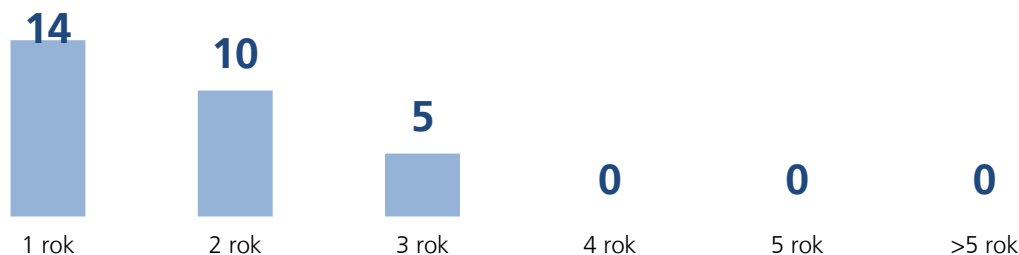
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 506 m², varav 1 506 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Den gemensamma gården

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Uppdatering av ventilation i hissrum	2019
Ny tvättmaskin till tvättstugan	2019
Ny fasad	2016
Renovering av vindförråd	2016
Upprustning av den gemensamma gården	2016
Stamspolning	2014
Nya branddörrar	2011
Renovering av hiss	2011
Byte av rumstemostater	2010
Renovering av fönster	2010
Ny värmecentral	2010
Nytt tak	2006

Planerat underhåll	År
Kontroll av ventilation	2020
Restaurering av port och hisskorg	2020
Installation av ny porttelefon	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
MEF AB	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning
BeWe Fastighetservice AB	Teknisk förvaltning

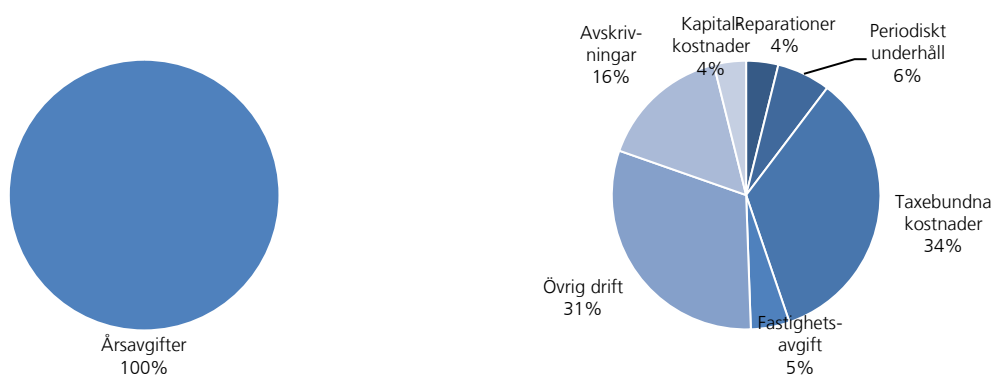
Föreningens ekonomi

Vår ekonomi är fortsatt god. Vårt lån på fastigheten 6719 449 kr är förlängt ytterligare ett år till samma låga ränta. Lånet löper ut januari 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 354 847	705 645
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	703 539	741 673
Finansiella intäkter	30	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 397
Medlemsinsatser	0	4 460 000
	703 569	5 206 080
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	750 953	771 179
Finansiella kostnader	35 453	66 188
Ökning av kortfristiga fordringar	22	0
Minskning av långfristiga skulder	0	2 699 999
Minskning av kortfristiga skulder	12 749	19 513
	799 177	3 556 878
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 259 239	2 354 847
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-95 608	1 649 202

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissproblemen har avstyrt med hjälp av en bättre ventilation i hissmaskinrummet.

Under verksamhetsåret har vi bytt teknisk förvaltare till BeWe Fastighetservice AB.

Miljöförvaltningen gjorde en kontroll av brf Postsäcken 11 miljöarbete. De påvisade att vi måste göra en ny OVK – kontroll av ventilationen i hela fastigheten. Företaget Franska Bukten kommer att utföra detta arbete som kommer att ske under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	486	502	549	485
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	260	1 360	1 459
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 647	4 647	6 514	6 514
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	144	141	144	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	32	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	44	60	60
Soliditet (%)	84	84	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-230	-243	-172	-1 718
Nettoomsättning (tkr)	708	742	875	751

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 506 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 853 782	0	0	33 853 782
Upplåtelseavgifter	4 706 643	0	0	4 706 643
Fond för yttre underhåll	322 150	142 800	0	179 350
S:a bundet eget kapital	38 882 575	142 800	0	38 739 775
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 319 332	-142 800	-242 834	-1 933 698
Årets resultat	-229 988	-229 987	242 834	-242 834
S:a ansamlad förlust	-2 549 320	-372 787	0	-2 176 532
S:a eget kapital	36 333 255	-229 987	0	36 563 243

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-229 988
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 176 532
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 800
summa balanserat resultat	-2 549 320

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

60 000
-2 489 320

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	708 039	741 673
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-4 500	0
Summa rörelseintäkter		703 539	741 673
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-626 645	-603 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 531	-128 559
Personalkostnader	Not 6	-47 777	-38 673
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-147 150	-147 150
Summa rörelsekostnader		-898 103	-918 329
RÖRELSERESULTAT		-194 565	-176 656
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 453	-66 188
Summa finansiella poster		-35 423	-66 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-229 988	-242 834
ÅRETS RESULTAT		-229 988	-242 834

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 40 871 124	41 018 274
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	40 871 124	41 018 274
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 71 000	71 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	71 000	71 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 942 124	41 089 274
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 297 708	2 393 294
Summa kortfristiga fordringar	2 297 708	2 393 294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 297 708	2 393 294
SUMMA TILLGÅNGAR	43 239 832	43 482 568

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 560 425	38 560 425
Fond för yttre underhåll	Not 12	322 150	179 350
Summa bundet eget kapital		38 882 575	38 739 775
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 319 332	-1 933 698
Årets resultat		-229 988	-242 834
Summa fritt eget kapital		-2 549 320	-2 176 532
SUMMA EGET KAPITAL		36 333 255	36 563 243
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 719 449	0
Summa långfristiga skulder		6 719 449	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	6 719 449
Leverantörsskulder		54 312	58 946
Skatteskulder		81 873	76 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	50 943	64 023
Summa kortfristiga skulder		187 128	6 919 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 239 832	43 482 568

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	702 238	726 100
Hyror bostäder	0	15 600
Avgift andrahandsuthyrning	5 813	0
Öresutjämning	-12	-26
	708 039	741 673

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	-4 500	0
	-4 500	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 615	44 359
	Fastighetsskötsel beställning	10 190	8 144
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	15 719
	Snöröjning/sandning	11 000	33 438
	Städning entreprenad	38 522	33 744
	Städning enligt beställning	14 099	0
	Hissbesiktning	1 344	1 313
	Myndighetstillsyn	0	10 625
	Bevakning	0	3 235
	Gård	0	4 410
	Serviceavtal	14 409	9 820
	Förbrukningsmateriel	0	3 938
	Teleport/hissanläggning	1 110	0
		129 289	168 745
	Reparationer		
	Lås	0	3 377
	VVS	2 392	0
	Elinstallationer	0	6 097
	Hiss	34 221	27 415
		36 613	36 889
	Periodiskt underhåll		
	Tak	60 000	0
		60 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	30 183	26 922
	Värme	216 584	211 596
	Vatten	41 039	48 340
	Sophämtning/renhållning	33 744	39 348
		321 550	326 206
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 114	22 088
	Samfällighetsavgift	6 901	6 266
	Kabel-TV	5 078	4 980
		36 093	33 334
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 100	38 773
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	626 645	603 947
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	692	1 039
	Tele- och datakommunikation	260	124
	Föreningskostnader	1 706	1 391
	Styrelseomkostnader	819	0
	Fritids- och trivselkostnader	482	5 000
	Förvaltningsarvode	66 126	64 113
	Administration	1 646	52 182
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		76 531	128 559

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 500	30 000
	Sociala kostnader	10 277	8 673
		47 777	38 673
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	100 512	100 512
	Förbättringar	46 639	46 639
		147 150	147 150
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 437 961	42 437 961
	Utgående anskaffningsvärde	42 437 961	42 437 961
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 419 687	-1 272 536
	Årets avskrivningar enligt plan	-147 150	-147 150
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 566 837	-1 419 687
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 871 124	41 018 274
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 615 614	18 615 614
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	23 200 000
		47 600 000	36 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 600 000	36 600 000
		47 600 000	36 600 000

Not 9	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		26 938	26 938	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		26 938	26 938	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-26 938	-26 938	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-26 938	-26 938	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
		Nominellt värde			
	Vindkraftsandelar i OX2 vindkooperativ	0	71 000	71 000	71 000
			71 000	71 000	71 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		38 469	38 447
	Klientmedel hos SBC		2 259 239	2 354 847
			2 297 708	2 393 294

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		179 350	109 800
	Reservering enligt stadgar		142 800	109 800
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-40 250
	Vid årets slut		322 150	179 350

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats 2019-12-31			
	Nordea	0,620 %	6 719 449	6 719 449	2020-03-23
	Summa skulder till kreditinstitut		6 719 449	6 719 449	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-6 719 449	
			6 719 449	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 719 449 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

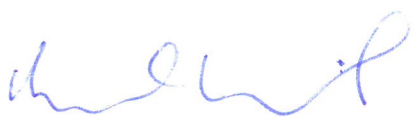
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	736	4 745
	Avgifter och hyror	50 207	59 278
		50 943	64 023

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

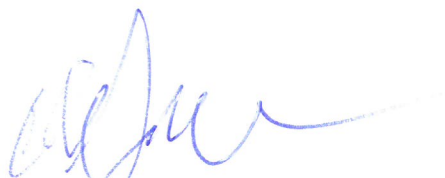
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020



Andreas Koskinas
Ordförande



Carl Mattias Johansson
Ledamot



Kerstin Anna Margareta Lundgren
Vice ordförande



Isabella Linnéa Camilla Råhlén
Kassör



Marianne Tyra Sundell
Ledamot



Johni Tadi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2020



Per Jonsson
Intern revisor

Till föreningsstämman Brf Postsäcken 11

Organisationsnummer 769607-0858

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Postsäcken 11

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och styrelsens förvaltning av föreningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen enligt bästa förmåga för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

Revisionen innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis bedömda på risker och väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. Vid denna riskbedömning har jag beaktat de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild av föreningen.

Utöver årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Postsäcken 11 för räkenskapsåret.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 samt att styrelsens ledamöter inte har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-30



Per Jonsson
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE