

Årsredovisning för

# **BRF Posthuset**

769607-5303

Räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Posthuset, 769607-5303 får härmed avge årsredovisning för 2015.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten Förvaltningsberättelse 2015

Styrelsen för BRF Posthuset 769607-5303, får härmed avge årsredovisning för 2015. Brf Posthuset har under året ägt och förvaltat fastigheten Posthornet 2 med adressen Fridhemsgatan 7-9 samt Sysslomansgatan 1 i Stockholm. I föreningen finns 62 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, ett garage med garageplatsuthyrning samt två lokaler som är uthyrda till Posten AB.

#### Nuvarande styrelse består av följande ledamöter och suppleanter:

Fredrik Frank, Robert Klamer, Ann-Sofie Ek, Ola Persson, Bernt Edman, Per Swensson, Tomas Ageskog, samt Nima Ghorbani (suppleant).

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

Föreningens revisor är Per Artvin på Nexia Stockholm.

#### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Posthornet 2 i Stockholm.

Byggnadens yta fördelar sig enligt nedan:

Bostadsyta: 5112 kvm, lokalyta 1051 kvm samt 9 st garageplatser och 1st p-plats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Taxeringsvärdet 2012 uppgår till 167 600 000 SEK fördelat enligt följande.

Fastighetens värdeår är 2006. Bostäder: 144 000 000 SEK. Lokaler: 23 600 000 SEK.

#### Upplåtelser och överlåtelser

Av 62st bostadslägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt per 2015-12-31.

Under året har 6 överlåtelser skett. Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

#### Förvaltning och nyckeltal

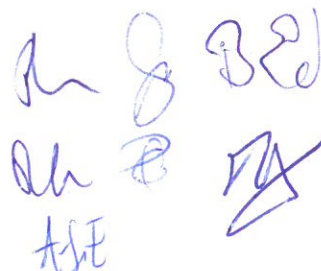
Ekonomisk förvaltning sköts av Viredo AB och teknisk förvaltning av Dygnet runt Service fastighetsjour AB.

Per 2015-12-31 uppgick föreningens lån till 82,6 (83,2) MSEK.

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

Avgiften för bostäder var 2015-12-31 i snitt 570 SEK per kvm.

Hyran för lokaler var 2015-12-31 2332 SEK per kvm exklusive tillägg.



**Följande uppdrag har styrelsen hanterat under verksamhetsåret**

- Upphandlat ny entreprenad för städning av allmänna ytor.
- Löpande yttre underhåll av grönytor.
- Större renovering samt underhåll av hissar, samt ny entreprenad för dagligt underhåll samt jour beträffande hissar.
- Löpande uppdatering av Underhållsplan.
- Löpande underhåll av fönster.
- Målning/underhåll av entréer.
- Omförhandlat ca 25% av föreningens lån till mycket fördelaktiga villkor hos Handelsbanken och i samband med detta amorterat 600 TSEK. En del av detta lån är rörligt då ytterligare amorteringar planeras under 2016 och 2017.
- Påbörjat löpande underhåll av stammar och avlopp.
- Föreningen fortsätter att bjuda medlemmarna på avgiften för bredband under 2015 (ingen avgift för detta tas ut under året).
- Sett över föreningens energiavtal med Fortum.
- Genomfört OVK.
- Påbörjat upphandling av entreprenad för att byta ut smidespartier i samtliga entréer.
- I övrigt har föreningen bedrivit löpande underhåll samt administrativt arbete i enlighet med vad som tas upp i föreningens protokollförda styrelsemöten.

**Viktiga händelser efter bokslutsårets slut:**

En amortering genomfördes på lån 4 (not 10) om 500.000 SEK per 20160411.

**Flerårsöversikt**

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	Belopp i kr 2012-12-31
Nettoomsättning	5 576 464	5 900 739	5 630 197	5 618 741
Resultat efter finansiella poster	-674 665	-540 012	-292 480	-1 142 864
Soliditet, %	72	72	72	72
Kassaflöde för löpande verksamhet	925 280	491 825	160 657	555 784
Årets amortering	600 000	0	1 300 000	1 500 000

**Resultatdisposition**

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-7 146 303
årets resultat	-674 666
<b>Totalt</b>	<b>-7 820 969</b>
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond	276 600
uttag ur yttre reparationsfond	-596 000
balanseras i ny räkning	-7 501 569
<b>Summa</b>	<b>-7 820 969</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.


## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 576 464	5 900 739
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>5 576 464</b>	<b>5 900 739</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 595 480	-2 330 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 116 105	-1 116 105
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 711 585</b>	<b>-3 446 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 864 879</b>	<b>2 454 308</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		486	3 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 540 030	-2 998 042
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 539 544</b>	<b>-2 994 320</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-674 665</b>	<b>-540 012</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-674 665</b>	<b>-540 012</b>
<b>Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-674 665</b>	<b>-540 012</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	302 384 049	303 461 012
Inventarier, verktyg och installationer	7	78 284	117 426
Summa materiella anläggningstillgångar		302 462 333	303 578 438
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	8	9 998	9 998
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 998	9 998
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		302 472 331	303 588 436
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-4 723	3 889
Övriga fordringar		281 138	361 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	69 309
Summa kortfristiga fordringar		276 416	435 127
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 120 279	794 999
Summa kassa och bank		1 120 279	794 999
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 396 695	1 230 126
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		303 869 026	304 818 562

  
 Dh &  
 BE TA  
 ASB

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 360 000	153 360 000
Upplåtelseavgifter		71 640 000	71 640 000
Reservfond		2 485 200	2 208 600
Summa bundet eget kapital		227 485 200	227 208 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 146 303	-6 329 691
Årets resultat		-674 666	-540 012
Summa fritt eget kapital		-7 820 969	-6 869 703
<b>Summa eget kapital</b>		219 664 231	220 338 897
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	82 600 000	83 200 000
Summa långfristiga skulder		82 600 000	83 200 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		112 357	144 547
Skatteskulder		262 533	261 727
Övriga skulder		145 577	157 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 084 328	715 967
Summa kortfristiga skulder		1 604 795	1 279 665
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		303 869 026	304 818 562

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	189 000 000	189 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	189 000 000	189 000 000

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	0	0

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-674 665	-540 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 116 105	1 116 105
	<u>441 440</u>	<u>576 093</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>441 440</b>	<b>576 093</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	158 711	-79 099
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	341 119	-5 169
	<u>941 270</u>	<u>491 825</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>941 270</b>	<b>491 825</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	600 000	
	<u>600 000</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>600 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>325 280</b>	<b>491 825</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>794 999</b>	<b>303 175</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 120 279</b>	<b>795 000</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 dvs K2 för mindre ekonomiska föreningar.

Det regelverk som Brf Posthuset följer f.o.m. 2014 innebär skillnader från tidigare år främst avseende:

- Större reparationer och förbättringar kan inte längre aktiveras utan skall kostnadsföras.
- Endast förbättringar i form av komponenter som inte fanns tidigare kan aktiveras.
- Denna förändring kommer att medföra större svängningar i resultaträkningen mellan åren.

Viktigt att påpeka att det endast är en förändring i redovisningsprinciper, det har ingen påverkan på föreningens likviditet eller ställning i övrigt.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Inventarier, verktyg och installationer	20

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 914 060	2 915 814
Hysesintäkter lokaler	2 450 806	2 434 391
Hysesintäkter parkering	208 564	203 200
Hysesintäkter förråd	3 036	3 036
Övriga intäkter	1	344 298
<b>Summa</b>	<b>5 576 467</b>	<b>5 900 739</b>

PhS  
BE  
BE  
BE

### Not 3 Övriga externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El, värme, vatten/avlopp	674 938	724 938
Renhållning och städning	234 254	226 019
Reparation, teknisk förvaltning	314 741	175 481
Fastighetskatt	262 502	261 727
KabelTV	6 117	15 755
Bredband	75 188	63 964
Fastighetsförsäkring	156 854	93 909
Revisionsarvoden	17 992	18 439
Ekonomisk förvaltning	86 003	84 189
Övriga kostnader	14 035	69 805
<b>Summa</b>	<b>1 842 624</b>	<b>1 734 226</b>
Underhåll enligt underhållsplan	752 860	596 101
	<b>2 595 484</b>	<b>2 330 327</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Inget arvode har utgått till styrelsen och inga andra löner eller ersättningar har utbetalats.

### Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och mark	1 076 963	1 076 963
Inventarier, verktyg och installationer	39 142	39 142
<b>Summa</b>	<b>1 116 105</b>	<b>1 116 105</b>

### Upplysningar till balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	311 702 177	311 702 177
	311 702 177	311 702 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 241 165	-7 164 202
-Årets avskrivning enligt plan	-1 076 963	-1 076 963
	-9 318 128	-8 241 165
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>302 384 049</b>	<b>303 461 012</b>
Taxeringsvärde byggnader	101 600 000	101 600 000
Taxeringsvärde mark	67 800 000	67 800 000
	<b>169 400 000</b>	<b>169 400 000</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like ME, TA, and others.

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	195 710	195 710
	<u>195 710</u>	<u>195 710</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-78 284	-39 142
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-39 142	-39 142
	<u>-117 426</u>	<u>-78 284</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>78 284</b>	<b>117 426</b>

## Not 8 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 998	9 998
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 998</b>	<b>9 998</b>

### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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

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

## Not 9 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre reparations- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	153 360 000	71 640 000	2 208 600	-6 869 704
Avsättning till yttre reparationsfond			276 600	-276 600
Årets resultat				-674 665
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>153 360 000</b>	<b>71 640 000</b>	<b>2 485 200</b>	<b>-7 820 969</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	82 600 000	83 200 000
	<u>82 600 000</u>	<u>83 200 000</u>

Lån 1, villkorsändringsdag 2017-12-01, ränta 4,28%	21 500 000
Lån 2, villkorsändringsdag 2018-12-01, ränta 4,56%	21 500 000
Lån 3, villkorsändringsdag 2020-03-10, ränta 1,23%	19 400 000
Lån 4, villkorsändringsdag 2016-03-30, ränta 0,70%	2 200 000
Lån 5, villkorsändringsdag 2019-10-30, ränta 0,98%	18 000 000
	<u>82 600 000</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
  
 Lu P  
 PC JA  
 KSE

## Underskrifter

Ort och datum

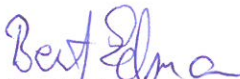
sthlm 26/4 2016



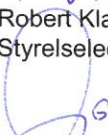
Ann-Sofie Ek  
Styrelseledamot



Robert Klamer  
Styrelseledamot



Bernt Edman  
Styrelseledamot



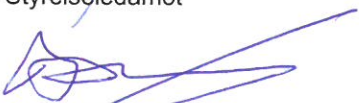
Fredrik Frank  
Styrelseledamot



Ola Persson  
Styrelseledamot



Per Swensson  
Styrelseledamot



Tomas Ageskog  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

29/4 2016



Per Artvin  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Posthuset

Org.nr. 769607-5303

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Posthuset för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret 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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Gamla Brogatan 32  
Box 1024  
101 38 Stockholm  
Telefon 08-562 561 00  
Fax 08-562 561 99

info@nexia.se  
www.nexia.se

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Posthuset för år 2015.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2016



Per Artvin  
Auktoriserad revisor