

Årsredovisning 2023

Brf Brevlådan 3

769622-7516



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brevlådan 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brevlådan 3	2011	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 55 bostadsrätter om totalt 2 780 kvm och 19 lokaler om 148 kvm. Byggnadernas totalyta är 2904 kvm.

Styrelsens sammansättning

Klas Enochsson	Ordförande
Emmie Georgsson	Styrelsesuppleant
Helena Hjelmqvist	Styrelsesuppleant
Andreas Lindén	Styrelseledamot
Jonny Rösäter	Styrelseledamot

Valberedning

Kalle Allnér

Firmateckning

Firman Tecknas av styrelsen

Revisorer

Halvard Målqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Omfattande hissreparation Brevvägen 3.
Uppdatering av fastighetens fiberinfrastruktur för 1 Gbit-uppkoppling
- 2022** ● Undercentral renoveras med nytt tryckhållningskärl, stamspolning samtliga fastigheter
- 2020-2021** ● Relining av spillvattenledningar och bottenplattor i samtliga hus
- 2019** ● Omasfaltering gårdsytor
Reparation av samtliga skorstenar
- 2018** ● Omfattande trädgårds och markarbete
- 2017** ● Rensning av ventilationskanaler, Godkänd OVK-besiktning
Nya hissar installerade av Kone AB i samtliga fastigheter
- 2016** ● Nya 3-glas fönster i samtliga fastigheter, Tilläggsisolering på samtliga vindar
Nya tvättmaskiner i Brevvägen 5, 7 & 9.
Räcken till entréer och källare slipas och målas
Parkeringsplatser asfalteras
Lokala fasadlagningar
Avveckling av fastigheternas fem skyddsrum
Rökluckor funktionstestade
- 2015** ● Entrétak slipas, oljas och målas på samtliga hus. LED-belysning vid entréer.
Ny pump i undercentral för cirkulation av varmvatten.
Nybyggnation av balkonger har skett i samtliga hyresrätter och i de bostadsrätter där medlemmarna stått för insatsen själva.
Ombyggnad av felkonstruerad ventilation för avfuktning av stammar
- 2014** ● Nya hängrännor till samtliga hus och med kompletterande fasadlagningar.
- 2013-2014** ● Ny LED-belysning i samtliga trapphus
- 2013** ● Ommålning av trapphus samt tvättstugor på brevvägen 1, 3, 5.
Nya tvättmaskiner och torktumlare i samtliga tvättstugor.
Stamspolning av köks- och badrumsstammar i samtliga fastigheter.
- 2011** ● Ny undercentral för fjärrvärme.
Byte av yttertak på samtliga fastigheter.
- 2009** ● Stambyte och nya elstigar Brevvägen 1, 3, 5.
- 2004** ● Renovering tvättstugor och ommålning av trapphus Brevvägen 7, 9
Stambyte och nya elstigar Brevvägen 7, 9.

Planerade underhåll

2024 ● OVK samtliga fastigheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo group AB
Hissar	Kone AB
Hissbesiktning	Dekra AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Lokalvård	Light and Clean Fastighetservice
Mark & Trädgård	Qvalitet Haninge AB
Mattor	Berendsen
Teknisk förvaltning	Qvalitet Haninge AB
Internet via fiber	Bahnhof AB
Vatten	Stockholm Vatten
Värme & el	Fortum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens avgifter höjdes med 10% from. 2023-06-01, detta var föreningens första höjning av avgifterna sedan 2016.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avtal avseende kollektivansluning av bredband tecknades med Bahnhof AB.

Styrelsen omförhandlade avtalet med Berendsen vilket ledde till mer än halverade kostnader avseende entrémattor

Ett avtal med Light and Clean fastighetsservice tecknades avseende städning

Övriga uppgifter

Styrelsen arbetar kontinuerligt med föreningens ekonomi trots det rådande ekonomiska läget i omvärlden. Var rädd om fastigheterna då föreningens ekonomi även är din ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 605 228	2 406 827	2 461 031	2 412 831
Resultat efter fin. poster	-1 481 368	-1 149 262	-1 006 235	-2 076 049
Soliditet (%)	66	67	65	65
Yttre fond	228 535	161 125	107 389	53 653
Taxeringsvärde	67 410 000	67 410 000	53 736 000	53 736 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	805	724	731	728
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,2	77,7	75,6	76,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 376	9 387	10 384	10 397
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 375	8 316	9 038	9 049
Sparande per kvm totalyta, kr	-123	-4	40	-332
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	61	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	209	181	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	313	287	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	1,30	1,08	1,15
Räntekänslighet (%)	11,65	12,96	14,20	14,28

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -357 707 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningens minusresultat härleds till ökade driftkostnader, oförutsedda reparationer samt höjda räntor. Effekten av de åtgärder styrelsen utförde under 2023 i form av omförhandlade avtal och höjda intäkter kommer primärt att ge effekt på nästkommande räkenskapsår.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	44 955 132	-	-	44 955 132
Upplåtelseavgifter	16 237 917	-	-	16 237 917
Fond, yttre underhåll	161 125	-	67 410	228 535
Direkt kapitaltillskott	4 711 900	-	-	4 711 900
Balanserat resultat	-12 756 549	-1 149 262	-67 410	-13 973 221
Årets resultat	-1 149 262	1 149 262	-1 481 368	-1 481 368
Eget kapital	52 160 263	0	-1 481 368	50 678 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 973 221
Årets resultat	-1 481 368
Totalt	-15 454 588

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	67 410
Balanseras i ny räkning	-15 521 998
	-15 454 588

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 605 228	2 406 827
Övriga rörelseintäkter	3	29 789	8 753
Summa rörelseintäkter		2 635 017	2 415 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 020 026	-1 812 960
Övriga externa kostnader	8	-118 408	-187 322
Personalkostnader	9	-129 059	-98 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 123 661	-1 138 393
Summa rörelsekostnader		-3 391 154	-3 237 389
RÖRELSERESULTAT		-756 137	-821 809
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 032	2 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-743 262	-329 617
Summa finansiella poster		-725 230	-327 453
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 481 368	-1 149 262
ÅRETS RESULTAT		-1 481 368	-1 149 262

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	73 520 291	74 623 115
Markanläggningar	12	113 063	121 763
Maskiner och inventarier	13	25 875	38 012
Summa materiella anläggningstillgångar		73 659 229	74 782 890
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 659 229	74 782 890
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 587	12 349
Övriga fordringar	14	14 032	14 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	91 908	96 278
Summa kortfristiga fordringar		118 527	122 802
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 488 208	2 749 090
Summa kassa och bank		2 488 208	2 749 090
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 606 735	2 871 893
SUMMA TILLGÅNGAR		76 265 964	77 654 782

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 904 949	65 904 949
Fond för yttre underhåll		228 535	161 125
Summa bundet eget kapital		66 133 484	66 066 074
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 973 221	-12 756 549
Årets resultat		-1 481 368	-1 149 262
Summa ansamlad förlust		-15 454 588	-13 905 811
SUMMA EGET KAPITAL		50 678 896	52 160 263
Avsättningar			
Avsättningar		630 172	630 172
Summa avsättningar		630 172	630 172
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	8 575 000
Summa långfristiga skulder		0	8 575 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 311 708	15 774 308
Leverantörsskulder		122 998	88 507
Skatteskulder		10 371	-192
Övriga kortfristiga skulder		-2 585	45 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	514 404	380 928
Summa kortfristiga skulder		24 956 896	16 289 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 265 964	77 654 782

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-756 137	-821 809
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 123 661	1 138 393
	367 524	316 584
Erhållen ränta	18 032	2 164
Erlagd ränta	-668 506	-309 534
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-282 951	9 214
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 275	-13 766
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 929	-9 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-233 746	-14 050
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 620 000
Amortering av lån	-27 136	-2 076 842
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-27 136	543 158
ÅRETS KASSAFLÖDE	-260 882	529 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 749 090	2 219 982
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 488 208	2 749 090

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brevlådan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0 - 4,98 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 006 176	1 880 187
Hysesintäkter, bostäder	282 569	312 520
Hysesintäkter, lokaler	107 134	109 571
Hysesintäkter, p-platser	73 217	53 500
Kabel-TV/Bredband	81 950	0
Övriga intäkter	54 182	51 049
Summa	2 605 228	2 406 827

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	2	-1
Elprisstöd	26 436	0
Övriga intäkter	0	295
Övriga rörelseintäkter	3 351	8 459
Summa	29 789	8 753

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	62 500	26 740
Städning	78 125	67 500
Besiktning och service	106 446	91 883
Trädgårdsarbete	0	52 163
Snöskottning	129 032	56 938
Summa	376 103	295 224

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	142 325	376 469
Bostäder VVS	16 233	0
Värme	3 188	45 000
Ventilation	71 041	0
El	12 174	0
Hissar	113 625	0
Summa	358 585	421 469

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	131 577	178 488
Uppvärmning	608 123	530 324
Vatten	169 050	132 889
Sophämtning	46 033	42 459
Summa	954 783	884 160

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	78 806	74 379
Kabel-TV	18 664	16 851
Bredband	126 486	27 156
Fastighetsskatt	106 599	93 721
Summa	330 555	212 107

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	437	2 226
Övriga förvaltningskostnader	38 407	43 772
Juridiska kostnader	5 857	13 610
Revisionsarvoden	10 500	10 750
Ekonomisk förvaltning	63 208	60 964
Konsultkostnader	0	56 000
Summa	118 408	187 322

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 500	74 400
Sociala avgifter	22 621	23 376
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	129 059	98 714

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	743 213	329 600
Övriga räntekostnader	49	17
Summa	743 262	329 617

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 839 730	82 839 730
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 839 730	82 839 730
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 216 615	-7 112 542
Årets avskrivning	-1 102 824	-1 104 073
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 319 439	-8 216 615
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 520 291	74 623 115
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 081 816</i>	<i>22 081 816</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 410 000	42 410 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Summa	67 410 000	67 410 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 963	173 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 963	173 963
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-52 200	-43 500
Årets avskrivning	-8 700	-8 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 900	-52 200
Utgående restvärde enligt plan	113 063	121 763

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	223 015	223 015
Utgående anskaffningsvärde	223 015	223 015
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-185 003	-159 383
Avskrivningar	-12 137	-25 620
Utgående avskrivning	-197 140	-185 003
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 875	38 012

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 032	14 175
Summa	14 032	14 175

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 666	9 397
Städning	0	16 875
Försäkringspremier	33 559	31 822
Kabel-TV	4 968	4 652
Vatten	0	2 410
Bredband	18 809	6 789
Förvaltning	24 906	24 333
Summa	91 908	96 278

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-05-10	5,08 %	8 559 864	8 575 000
SBAB	2024-06-07	4,93 %	2 918 294	2 924 294
SBAB	2024-02-14	1,14 %	8 575 000	8 575 000
SBAB	2024-05-22	5,11 %	4 269 014	4 275 014
Summa			24 322 172	24 349 308
Varav kortfristig del			24 322 172	15 774 308

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 262 172 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 497	9 392
El	12 809	24 408
Uppvärmning	90 868	79 849
Utgiftsräntor	95 506	20 750
Vatten	41 119	35 648
Löner	33 500	0
Förutbetalda avgifter/hyror	219 355	199 881
Beräknat revisionsarvode	10 750	11 000
Summa	514 404	380 928

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 300 000	34 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2023-11-01 frigjordes en hyresrätt. Denna skall under första kvartalet 2024 omvandlas till bostadsrätt, intäkter från försäljning kommer att primärt användas för att sänka föreningens skuldsättningsgrad ytterligare.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Andreas Lindén
Styrelseledamot

Jonny Rösäter
Styrelseledamot

Klas Enochsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ackurat Lag & Ekonomi AB
Halvard Målqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.06.2024 10:31

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 31.05.2024 13:03

DOCUMENT ID:

SkZXFOQwNR

ENVELOPE ID:

HymY0XDVC-SkZXFOQwNR

DOCUMENT NAME:

Brf Brevlådan 3, 769622-7516 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS LINDÉN iandreas@me.com	 Signed Authenticated	31.05.2024 13:17 31.05.2024 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/07) IP: 83.219.206.66
2. KLAS ENOCHSSON Klas.Enochsson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2024 13:15 04.06.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/20) IP: 155.4.39.214
3. Jonny Severin Rösäter jonnyrosater@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2024 13:29 04.06.2024 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/30) IP: 83.185.35.147
4. LARS HALVARD MÅLQUIST info@bokslutbromma.se	 Signed Authenticated	12.06.2024 10:31 12.06.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/02) IP: 2.70.29.64

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Brevlådan 3 org.nr 769622-7516

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Brevlådan 3 för år 2023

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 2023 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. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Brevlådan 3 för år 2023

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.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ackurat Ekonomi AB

.....

Halvard Målquist

Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.06.2024 05:51

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 31.05.2024 13:03

DOCUMENT ID:
H1m7FAQwNC

ENVELOPE ID:
rJJLQF07PVC-H1m7FAQwNC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brevlådan 3.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS HALVARD MÅLQUIST info@bokslutbromma.se	 Signed Authenticated	05.06.2024 05:51 05.06.2024 05:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/02) IP: 217.210.188.167

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed