

Årsredovisning

för

Brf Paketbilen 11

769624-1707

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Paketbilen 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnad upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse 1 jan-3 april 2019

Jeanette Siezing
Josef Gustavsson Hamdis
Sara Bondarevsky

Styrelse 3 april-31 dec 2019

Jeanette Siezing ordförande
Josef Gustavsson Hamdis kassör
David Ivarsson sekreterare

Suppleanter

Lisa Johannesson
Simon Lundqvist

Suppleanter

Lisa Johannesson
Jennifer Kivinen

Sedan årsstämman har styrelsen hållit åtta st protokollförda möten.

Ordinarie revisorer

Tomas Ericsson, BoRev Revisionsbyrå

Tomas Ericsson

Fastigheter

Föreningen innehar fastigheten Paketbilen 11 i Stockholms kommun, med äganderätt.

Underhåll av fastigheten

2018	Tvättstugeservice
2018	Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Upprättat en underhållsplan
2019	xx

Lokaler och parkering

Fastigheten har 4 lokaler som upplåts med hyresrätt.

Föreningen har 10 st parkeringsplatser som är uthyrda.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
16	Lägenheter	674
4	Lokaler	368

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Mediator Fastighetskonsult AB

Teknisk förvaltning: Driftia Förvaltning AB

Avtal

Fastighetsförsäkring: Söderberg & Partners

El: Fortum Ellevio och Bodens Energi

Renhållning: Stockholm Vatten Avfall, Suez Recycling

Vatten/avlopp: Stockholm Vatten

Kabel -Tv/bredband: Com Hem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret arbetat aktivt med att sänka föreningens kostnader och att öka föreningens intäkter. Det har dels skett genom att amortera av en stor summa på föreningens lån samt börjat amortera 1 % på det största lånet månadsvis. Kontraktsvillkoren för hyresgästerna i lokalerna har även reviderats för att ligga till föreningens fördel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att följande underhållsarbeten behöver utföras under år 2019:

- Mindre tak- och vindåtgärder

- Ommålning av fönsterkarmar

Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan (senast uppdaterad 2018).

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 2

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	995,8	984,6	966,2	842,3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	43,7	45,4	12,1	-192,1
Soliditet (%)	46,9	46,7	46,4	46,3
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	869	869	878	702
Hyra / kvm lokalyta (kr)	973	955	1 233	912
Bankskuld/ kvm bostadsrättsyta (kr)	21 263	21 360	21 607	21 607
Räntekänslighet (%)	24	25	25	31

* Soliditet - eget kapital / balansomslutningen

* Årsavg per kvm bostadsrättsyta - årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

* Hyra per kvm lokalyta - hyran i december * 12 / kvm lokalyta

* Bankskuld per kvm bostadsrättsyta - föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

* Räntekänslighet - räntebärande skuld 31 dec / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1%-enhet motsvarar 24 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 812 000	80 812	-1 051 375	45 366	12 886 803
Disp av föregående års resultat		9 438	35 928	-45 366	0
Årets resultat				43 683	43 683
Belopp vid årets utgång	13 812 000	90 250	-1 015 447	43 683	12 930 486

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 015 447
årets vinst	43 683
	-971 764
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfonden enligt stadgar	329 000
i ny räkning överföres	-1 300 764
	-971 764

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	1	995 751	984 621
Övriga rörelseintäkter		301	360
		996 052	984 981
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-297 840	-300 726
Övriga externa kostnader	3	-79 196	-59 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-326 137	-326 137
		-703 173	-686 312
Rörelseresultat		292 879	298 669
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 196	-253 303
Resultat efter finansiella poster		43 683	45 366
Resultat före skatt		43 683	45 366
Årets resultat		43 683	45 366

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	26 155 425	26 469 988
Inventarier, verktyg och installationer	5	46 000	57 500
		26 201 425	26 527 488

Summa anläggningstillgångar

26 201 425

26 527 488

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	6	210 136	210 466
Övriga fordringar		36 881	36 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 262	12 600
		260 279	259 666

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 087 674

809 290

1 347 953

1 068 956

SUMMA TILLGÅNGAR

27 549 378

27 596 444

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

13 812 000

13 812 000

Fond för yttre underhåll

90 250

80 812

13 902 250

13 892 812

Fritt eget kapital

Balanserad förlust

-1 015 447

-1 051 375

Årets resultat

43 683

45 366

-971 764

-1 006 009

Summa eget kapital

12 930 486

12 886 803

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7, 8

14 266 591

14 331 595

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

65 004

65 004

Leverantörsskulder

28 733

67 114

Övriga skulder

168 920

165 048

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

89 644

80 880

Summa kortfristiga skulder

352 301

378 046

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 549 378

27 596 444

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,8 %
Innerväggar	1,0 %
VVS	1,8 %
El	2,0 %
Fönster	2,2 %
Inre ytskickt	5,0 %
Fasad	2,0 %
Yttertak	1,7 %
Inventarier	10 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	585 924	585 924
Hyror lokaler	357 948	351 444
Hyror parkeringsplatser	51 879	47 253
	995 751	984 621

Not 2 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, entreprenad	23 625	23 040
Fastighetsskötsel, extra tjänst	12 535	4 295
Obligatoriska besiktningar	0	7 250
Reparationer	25 889	25 274
Underhåll	16 144	23 750
El, fastighet	92 238	80 178
Uppvärmning	10 673	28 086
Vatten	27 659	27 363
Sophämtning	16 828	14 428
Fastighetsförsäkringar	13 113	11 847
Kabel -TV, internet	18 754	18 353
Fastighetsavgift/-skatt*	40 382	36 862
	297 840	300 726

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	599	0
Revisionsarvoden	8 288	8 125
Redovisningstjänster	36 716	35 645
Övriga förvaltningskostnader	10 806	15 383
Advokatkostnader	22 325	0
Bilersättning	462	296
	79 196	59 449

Not 4 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	27 937 350	27 937 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 937 350	27 937 350
Ingående avskrivningar	-1 467 362	-1 152 725
Årets avskrivningar	-314 637	-314 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 781 999	-1 467 362
Utgående redovisat värde	26 155 351	26 469 988
Taxeringsvärden byggnader	7 103 000	5 746 000
Taxeringsvärden mark	4 830 000	3 692 000
	11 933 000	9 438 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	115 000	115 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 000	115 000
Ingående avskrivningar	-57 500	-46 000
Årets avskrivningar	-11 500	-11 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 000	-57 500
Utgående redovisat värde	46 000	57 500

Not 6 Kundfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Osäkra kundfordringar	210 466	210 466
	210 466	210 466

Not 7 Skulder till kreditinstitut

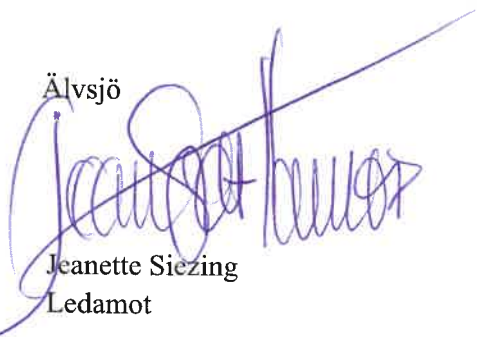
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 832991	2,00	2020-03-30	6 418 745	6 483 749
Stadshypotek 78801	1,35	2021-03-30	200 000	200 000
Stadshypotek 78800	1,35	2021-03-01	862 850	862 850
Stadshypotek 210204	1,00	2023-10-30	350 000	350 000
Stadshypotek 6725	1,55	2020-03-30	6 500 000	6 500 000
			14 331 595	14 396 599
Kortfristig del av långfristig skuld			65 004	0
Skulder som förfaller till betalning senare än 2024-12-31			14 006 575	

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Älvsjö



Jeanette Siezing
Ledamot



Josef Gustavsson Hamdis
Ledamot



David Ivarsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *den 21 april 2020*



Tomas Jonasson
~~Godkänd~~ revisor
Borev Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Paketbilen 11, org.nr 769624-1707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Paketbilen 11 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Paketbilen 11 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

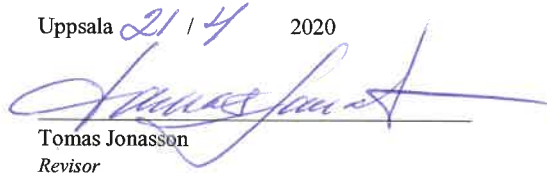
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 21 / 4 2020



Tomas Jonasson
Revisor