

Årsredovisning

för

Brf Paketbilen 11

769624-1707

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Paketbilen 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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-30 maj 2020

Jeanette Siezing Hamdis
Josef Gustavsson Hamdis
David Ivarsson

Styrelse 30 maj-31 dec 2020

Jeanette Siezing Hamdis ordförande
Josef Gustavsson Hamdis kassör
David Ivarsson sekreterare

Suppleanter

Lisa Johannesson
Jennifer Kivinen

Suppleanter

Lisa Johannesson
Jennifer Kivinen
Carina Larsson
Simon Hedin

Sedan årsstämman har styrelsen hållit åtta st protokollförda möten.

Ordinarie revisorer

Tomas Ericsson, BoRev Revisionsbyrå

Fastigheter

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

Underhåll av fastigheten

2018	Tvättstugeservice
2018	Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Upprättat en underhållsplan
2019	Takarbeten, målat fönster, rörlesedekare
2020	Renovering av fasaden

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 Insurance
El: Fortum Ellevio och Bodens Energi
Renhållning: Stockholm Vatten Avfall, Suez Recycling
Vatten/avlopp: Stockholm Vatten och Avfall
Kabel -Tv/bredband: Com Hem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lapptäckesrenovering av fasaden

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att följande underhållsarbeten behöver utföras under 2021:

* Radonmätning

Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 006,1	995,8	984,6	966,2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	65,2	43,7	45,4	12,1
Soliditet (%)	47,1	46,9	46,7	46,4
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	869	869	869	878
Hyra / kvm lokalyta (kr)	989	973	955	1 233
Bankskuld/ kvm bostadsrättsyta (kr)	21 239	21 263	21 360	21 607
Räntekänslighet (%)	24	24	25	25

* 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	90 250	-1 015 446	43 683	12 930 487
Disp av föregående års resultat		329 000	-285 317	-43 683	0
Årets resultat				65 158	65 158
Belopp vid årets utgång	13 812 000	419 250	-1 300 763	65 158	12 995 645

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 300 763
årets vinst	65 158
	-1 235 605

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfonden enligt stadgar	329 000
i ny räkning överföres	-1 564 605
	-1 235 605

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1	1 006 125	995 751
Övriga rörelseintäkter		365	301
		1 006 490	996 052
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-362 570	-297 840
Övriga externa kostnader	3	-59 960	-79 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-326 137	-326 137
		-748 667	-703 173
Rörelseresultat		257 823	292 879
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 665	-249 196
Resultat efter finansiella poster		65 158	43 683
Resultat före skatt		65 158	43 683
Årets resultat		65 158	43 683

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	25 840 714	26 155 351
Inventarier, verktyg och installationer	5	34 500	46 000
		25 875 214	26 201 351

Summa anläggningstillgångar

25 875 214

26 201 351

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	6	210 136	210 136
Övriga fordringar		16	36 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 843	13 262
		223 995	260 279

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 495 635

1 087 748

1 719 630

1 348 027

SUMMA TILLGÅNGAR

27 594 844

27 549 378

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 812 000	13 812 000
Fond för yttre underhåll		419 250	90 250
		14 231 250	13 902 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-1 300 763	-1 015 447
Årets resultat		65 158	43 683
		-1 235 605	-971 764
Summa eget kapital		12 995 645	12 930 486
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	13 236 243	14 266 591
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 079 101	65 004
Leverantörsskulder		27 485	28 733
Övriga skulder		173 272	168 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		83 098	89 644
Summa kortfristiga skulder		1 362 956	352 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 594 844	27 549 378

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	585 924	585 924
Hyror lokaler	363 924	357 948
Hyror parkeringsplatser	51 547	51 879
Avgifter för andrahandsupplåtelser	4 730	0
	1 006 125	995 751

Not 2 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, entreprenad	23 880	23 625
Fastighetsskötsel, extra tjänst	7 998	12 535
Obligatoriska besiktningar	7 669	0
Reparationer	29 683	25 889
Underhåll	51 250	16 144
El, fastighet	103 163	92 238
Uppvärmning	16 736	10 673
Vatten	29 028	27 659
Sophämtning	18 222	16 828
Fastighetsförsäkringar	14 509	13 113
Kabel -TV, internet	19 217	18 754
Fastighetsavgift/-skatt	41 214	40 382
	362 569	297 840

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	4 015	599
Revisionsarvoden	9 063	8 288
Redovisningstjänster	37 816	36 716
Övriga förvaltningskostnader	9 066	10 806
Advokatkostnader	0	22 325
Bilersättning	0	462
	59 960	79 196

Not 4 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	27 937 350	27 937 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 937 350	27 937 350
Ingående avskrivningar	-1 781 999	-1 467 362
Årets avskrivningar	-314 637	-314 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 096 636	-1 781 999
Utgående redovisat värde	25 840 714	26 155 351
Taxeringsvärden byggnader	7 103 000	7 103 000
Taxeringsvärden mark	4 830 000	4 830 000
	11 933 000	11 933 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	115 000	115 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 000	115 000
Ingående avskrivningar	-69 000	-57 500
Årets avskrivningar	-11 500	-11 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 500	-69 000
Utgående redovisat värde	34 500	46 000

Not 6 Kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Osäkra kundfordringar	210 466	210 466
Hyses- och avgiftsfordringar	-330	-330
	210 136	210 136

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 832991	2,00	2020-03-30	0	6 418 745
Stadshypotek 78801	1,35	2021-03-30	200 000	200 000
Stadshypotek 78800	1,35	2021-03-01	862 850	862 850
Stadshypotek 210204	1,10	2023-10-30	350 000	350 000
Stadshypotek 6725	1,55	2020-03-30	0	6 500 000
Stadshypotek 256 352	1,12	2025-03-30	6 500 000	0
Stadshypotek 256 354	1,30	2030-03-30	6 402 494	0
			14 315 344	14 331 595

Kortfristig del av långfristig
skuld

1 079 101

65 004

- Som kortfristig skuld bokas de lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års amortering. Detta är en förändring mot 2019 då endast nästa års amortering betraktades som kortfristig skuld.

- Lånedel som med bibehållen amortering förfaller till betalning senare än 2025-12-31 är 14 315 344 kr

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

UNDERSKRIFTER

Älvsjö den 18/5-2021


Jeanette Siezing
Ledamot


Josef Gustavsson Hamdis
Ledamot


David Ivarsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-27


Tomas Ericson
auktoriserad 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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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.

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 misstag. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den 27 maj 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor