

Brf Postiljonen 15

769606-5544

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Postiljonen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-05-30 bestått av:

Ordinarie	Hanna Bertilsson Stig Flachs binder Pär Bäckström Katarina Bertilsson Charlotta Wall Ida Larsson Ann Jabe	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleant	Inger Bertilsson Yvonne Hellström Fredrik Ulander
-----------	---

Revisorer

Ordinarie	Andreas Mattsson	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
-----------	------------------	------------------------------------

Suppleant	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valberedning

Birgitta Flachs binder
Karin Nilsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-08-22.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Postiljonen 15 är belägen i Stockholms kommun.

Fastigheten ombildades till bostadsrättsförening 2002-06-27.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 50 lägenheter och en lokal, varav 5 lägenheter och en lokal är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

40 st	1 rum och kök	
10 st	2 rum och kök	Total bostadsyta: 1940 kvm Total lokalyta: 298,2 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Butik	298,2	2007-10-01

Renoveringar

Stambyte 1995.

Fönster- och takrenovering 2003.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser samt en upplåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB, Uppsala.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Ekonomi

Föreningen innehar 23 050 andelar i Nordeas värdepappersfond Likviditetsinvest. Marknadsvärdet för dessa var 3 069 153 kronor 2006-12-31.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 298,2 kvm lokalytor.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde per den 31 december 2006 är 10 034 224 (9 928 268) kronor. Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2006-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde med avdrag för föreningens skulder från balansräkningen per 2005-12-31. Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-1 852 798
årets resultat	81 073
	-1 771 725
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	76 347
i ny räkning överföres	-1 848 072
	-1 771 725

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.
Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt.
Skattesatsen för bostadsdelen är 0,5 % för inkomståret 2006 och sänks för inkomståret 2007-2008 till 0,4 %.

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

För inkomståren 2007-2008 fryses bostaddelens underlag för fastighetsskatt och blir högst detsamma som för inkomståret 2006.

Beräkning av eventuell inkomstskatt görs utifrån en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %. Från och med inkomståret 2007 slopas schablonintäktsberäkningen.

Delårsrapport

I enlighet med BFN's anvisningar har en delårsrapport upprättats per 2006-08-31 och skickats till Bolagsverket.

Verksamhet under året som gått

Utbyte av gamla radiatorventiler

Besiktning av samtliga lägenheter enligt protokoll utförda av Stig Flachsbinder och Fredrik Ulander.

Sotning av samtliga kökskanaler.

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll som skall utföras vart tredje år).

Utbyte av torkskåp och förbättring av ventilation i tvättstugan samt utbyte av tvättmaskin och torktumlare i "lilla" tvättstugan. Kostnaden för detta, 79 619 kronor, har ianspåktagits ur den yttre reparationsfonden och belastar därför ej årets resultat.

Gasleverantören har dokumenterat samtliga gasspisar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Genomsnittlig avgift per 07-01-01 uppgår till 688 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2007 = 1 008 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2007= 403 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Föreningens intäkter	1	1 655 822	1 647 230
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-90 497	-54 087
Driftskostnader	3	-720 189	-742 142
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-163 685	-140 148
Avskrivningar	5	-98 429	-95 562
Resultat före finansiella poster		583 022	615 291
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	99 094	66 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-537 076	-634 185
Resultat efter finansiella poster		145 040	47 573
Statlig skatt		-63 967	-37 179
Årets resultat		81 073	10 394

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	30 516 245	30 614 674
Mark		16 226 077	16 226 077
		46 742 322	46 840 751
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	9	2 994 822	666 822
Summa anläggningstillgångar		49 737 144	47 507 573
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		24	24 867
Övriga fordringar	10	20 633	9 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21 486	21 744
		42 143	55 956
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		12 126	3 965
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		410 660	330 886
		422 786	334 851
Summa omsättningstillgångar		464 929	390 807
Summa tillgångar		50 202 073	47 898 380

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		33 939 323	33 001 630
Upplåtelseavgifter	13	1 390 807	0
Yttre reparationsfond		197 524	200 796
Summa bundet eget kapital		35 527 654	33 202 426
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 852 798	-1 786 845
Årets resultat		81 073	10 394
Summa fritt eget kapital		-1 771 725	-1 776 451
Summa eget kapital		33 755 929	31 425 975
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	14 120 550	16 188 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 022	9 648
Skatteskulder		0	5 453
Övriga skulder	15	2 073 700	1 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	211 872	268 267
Summa kortfristiga skulder		2 325 594	284 405
Summa eget kapital och skulder		50 202 073	47 898 380
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 480 000	16 480 000
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket		13 000 000	13 000 000
		29 480 000	29 480 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

		2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Kassaflödesanalys	Not		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		145 039	47 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	17	-45 157	58 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		99 882	105 956
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 812	1 184
Förändring av kortfristiga skulder		-26 259	-163 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten		87 435	-56 188
Investeringsverksamheten			
Finansiella anläggningstillgångar	18	-2 328 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 328 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring eget kapital		2 328 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 328 500	0
Årets kassaflöde		87 935	-56 188
Likvida medel vid årets början	19		
Likvida medel vid årets början		334 851	391 039
Likvida medel vid årets slut	19	422 786	334 851

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatteskulder/fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas

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

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Obligationer och liknande finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2006-12-31	2005-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	320 153	330 168
Hysesintäkter lokaler	175 372	172 984
Hysesbortfall ./.	-7 510	0
Årsavgifter bostäder	1 161 372	1 129 092
Övriga ersättningar/intäkter	1 673	1 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 762	13 786
	1 655 822	1 647 230

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	90 497	33 888
Reparationer och underhåll enl underhållsplan	79 619	20 199
Avgår lyft ur föreningens rep. fond ./.	-79 619	0
	90 497	54 087

3 Driftskostnader

Fast. skötsel/städning entreprenad	82 318	106 080
OVK	72 511	0
Hissbesiktning	2 017	3 466
Yttre renhållning och snöröjning	20 782	12 279
Fastighetsel	40 481	27 581
Uppvärmning	332 162	348 653
Vatten	27 572	51 999
Sophämtning	21 427	34 481
Fastighetsförsäkringar	14 569	13 420
Kabel-TV	10 739	10 759
Fastighetsskatt	92 521	127 490
Övriga driftskostnader	3 091	5 934
	720 190	742 142

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	23 953	21 832
Hyres- och kundförluster	9 470	0
Styrelse och mötesarvode	20 831	15 000
Revisionsarvode	17 440	11 690
Lön övriga	0	3 456
Sociala avgifter	5 509	4 743
Förvaltningsarvode	61 330	67 827
Övriga externa tjänster	25 153	15 600
	163 686	140 148

5 Avskrivningar

Byggnad år 2/80	98 429	95 562
-----------------	--------	--------

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett enligt en progressiv avskrivningsplan.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	644	13
Övriga finansiella intäkter ej skattepliktigt	98 450	66 454
	99 094	66 467

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	577 908	701 807
Avgår räntebidrag ./.	-40 832	-67 622
	537 076	634 185

Räntebidrag enligt dagens bostadssubvention lämnas med för närvarande 30% på ett bidragsunderlag som är 5 175 000 kronor, multiplicerat med en subventionsränta på 2,63% som gäller t.o.m. 2010-07-06. Räntebidraget avvecklas fr.o.m. år 2007 för att helt upphöra år 2011.

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	31 497 678	31 497 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	31 497 678	31 497 678

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-883 004	-787 442
Årets avskrivningar enligt plan	-98 429	-95 562
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-981 433	-883 004

Utgående bokfört värde	30 516 245	30 614 674
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	10 946 000	10 946 000
Taxeringsvärden mark	14 503 000	14 503 000
	25 449 000	25 449 000

9 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	23 050	2 994 822	2 994 822	3 069 153
		2 994 822	2 994 822	3 069 153

10 Övriga fordringar

Skattefordran	8 369	0
Avräkning skattekonto	897	1 429
Momsfordran	6 147	3 513
Övr kortfrist fordr	5 220	4 403
	20 633	9 345

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	7 530	7 040
Upplupna räntebidrag	9 527	9 527
Förutbetald kabel-tv	2 720	0
Övriga interimfordringar	1 710	5 177
	21 487	21 744

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 001 630		200 796	-1 786 845	10 394
Ökning av insatskapital	937 693				
Ökning av upplåtelseavgift		1 390 807			
Uttag yttre reparationsfond			-79 619		
Disposition av föregående års resultat			76 347	-65 953	-10 394
Årets resultat					81 073
Belopp vid årets utgång	33 939 323	1 390 807	197 524	-1 852 798	81 073

Insats lägenhet 41 (957 493 kronor) samt avdrag för rättelse 2003 (19 800 kronor)

13 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 41 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 1 392 507 kronor.

Avgår 1 700 kronor avseende försäljningskostnad för upplåtna bostadsrätter.

14 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Nordea - 4,30% - 2009-11-18	5 396 000	5 396 000
Nordea - 3,59% - 2009-02-18	5 396 000	5 396 000
Nordea - 2,69%- 2008-06-17	5 396 000	5 396 000
Avgår kortfristig del./.	-2 067 450	0
	14 120 550	16 188 000

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	2 067 450	0
Källskatt	6 250	1 037
	2 073 700	1 037

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	5 509	739
Upplupna utgiftsräntor	63 021	86 540
Förutbetalda hyror och avgifter	89 429	117 519
Beräknat arvode för revision	10 000	12 000
Upplupen uppvärmning	36 381	41 480
Upplupna elavgifter	2 834	5 125
Upplupen renhållning	0	1 947
Upplupna reparationer/underhåll	1 561	0
Upplupna övriga kostnader	3 138	2 916
	211 873	268 266

17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	98 429	95 562
Uttag yttre reparationsfond	-79 619	0
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-63 967	-37 179
	-45 157	58 383

18 Finansiella anläggningstillgångar

Förändring finansiella anläggningstillgångar

Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-2 328 000	0
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-2 328 000	0

19 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank	12 126	3 965
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	410 660	330 886
	422 786	334 851

Stockholm 2007-

Ida Larsson

Stig Flachsbinder

Hanna Bertilsson

Pär Bäckström

Katarina Bertilsson

Ann Jabe

Charlotta Wall

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Andreas Mattsson Öhrlings PWC AB
Auktoriserad revisor