

Brf Postiljonen 15

769606-5544

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Postiljonen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 3 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	2010-10-01

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-06-03 bestått av:

Ordinarie	Stig Flachsbinder Pär Bäckström Hanna Bertilsson Ann Jabe Yvonne Hellström Inger Bertilsson Karin Pettersson	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleant	Karin Ögren Ida Larsson Tommy Hermanssen
-----------	--

Fram till föreningsstämman var Katarina Bertilsson och Karin Ögren ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie	Andreas Mattsson	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------	------------------------------------

Suppleant	utes av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	--

Valberedning

Magnus Andersson
Henrik Strindberg

Fastighetens tekniska status

Stambyte 1995.

Fönster- och takrenovering 2003.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 överlåtelser samt en upplåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 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 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring. Skadedjursförsäkring är tecknad hos Anticimex.

Ekonomi

Föreningen innehar 835 andelar i Nordeas värdepappersfond Likviditetsinvest. Marknadsvärdet för dessa var 119 008 kronor 2008-12-31.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 298,2 kvm lokalytor, vilket innebär att föreningen har avdragsrätt för 14 % av den ingående momsen på kostnader som är gemensamma för bostäder och lokal.

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.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter samt kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bastun är färdigställd.

Energideklaration är utförd.

Reglercentral för värme och vatten är utbytt.

Ny elmatning till värmecentralen.

Bygglov för balkonger är godkända av byggnadsnämnden.

En gammal tvättmaskin är utbytt.

Anticimex har behandlat utsidan av husgrunden från råttor.

En bärbar dator är inköpt till föreningen.
En polisanmälan är gjord p.g.a. obehöriga nattgäster på vinden.
Nya rosbuskar är planterade.
Plattsättning av uteplats.
Uthyrning av torkvind till september 2009.
Ett lån är löst på 5,396 miljoner kronor.
En hyresrätt har sålts för 2,5 miljoner kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret, men december månad var avgiftsfri.
Genomsnittlig avgift per 09-01-01 uppgår till 672 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009= 428 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-1 701 647
årets resultat	259 885
	-1 441 762

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	96 000
i ny räkning överföres	-1 537 762
	-1 441 762

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	1 498 245	1 551 750
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-115 689	-231 744
Driftskostnader	3	-664 023	-701 584
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-131 424	-132 166
Avskrivningar	5	-117 652	-101 382
Resultat före finansiella poster		469 457	384 874
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		112 580	54 649
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	116 051	292 059
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-396 239	-472 758
Resultat efter finansiella poster		301 849	258 824
Statlig skatt		-41 964	-16 400
Årets resultat		259 885	242 424

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	30 361 094	30 414 863
Mark		16 226 077	16 226 077
Pågående om- och tillbyggnader		0	43 365
Maskiner och inventarier	9	30 400	0
		46 617 571	46 684 305
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	10	113 051	1 229 472
Summa anläggningstillgångar		46 730 622	47 913 777
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		19 114	10 216
Övriga fordringar	11	98 654	125 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 560	23 188
		140 328	158 876
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		43 057	1 564 988
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		475 789	430 087
		518 846	1 995 075
Summa omsättningstillgångar		659 174	2 153 951
Summa tillgångar		47 389 796	50 067 728

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		35 665 346	34 717 286
Upplåtelseavgifter	14	3 674 784	2 172 844
Yttre reparationsfond		369 871	273 871
Summa bundet eget kapital		39 710 001	37 164 001
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 701 647	-1 848 072
Årets resultat		259 885	242 424
Summa fritt eget kapital		-1 441 762	-1 605 648
Summa eget kapital		38 268 239	35 558 353
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	8 792 000	14 188 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 198	10 994
Skatteskulder		47 812	20 972
Övriga skulder	16	5 857	2 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	263 690	286 993
Summa kortfristiga skulder		329 557	321 375
Summa eget kapital och skulder		47 389 796	50 067 728
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 480 000	16 480 000
Datapanbrev registrerade hos Lantmäteriverket		13 000 000	13 000 000
		29 480 000	29 480 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används för byggnader och linjär metod för övriga anläggningstillgångar. Se not 6.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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 beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	201 200	270 084
Hysesintäkter lokaler	182 532	177 756
Hysesbortfall ./.	-9 554	-8 328
Årsavgifter bostäder	1 109 768	1 082 893
Övriga ersättningar/intäkter	3 851	10 426
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 448	18 919
	1 498 245	1 551 750

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	57 824	105 961
Reparationer och underhåll enl underhållsplan	57 865	125 783
	115 689	231 744

3 Driftskostnader

Fast. skötsel/städning entreprenad	55 795	74 679
Energideklaration	17 010	0
Hissbesiktning	5 154	2 056
Yttre renhållning och snöröjning	21 660	46 344
Fastighetsel	36 339	31 086
Uppvärmning	333 352	325 964
Vatten	41 145	44 795
Sophämtning	21 285	20 081
Fastighetsförsäkringar	17 374	15 798
Kabel-TV	11 488	11 114
Fastighetsskatt	81 080	113 880
Övriga driftskostnader	22 340	15 787
	664 022	701 584

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	35 736	43 979
Revisionsarvode	27 366	14 062
Bilersättn skattefri	5 772	2 988
Lön övriga	0	4 400
Sociala avgifter	0	449
Förvaltningsarvode	58 354	57 584
Övriga externa tjänster	4 196	8 703
	131 424	132 165

5 Avskrivningar

Byggnad år 4/80	104 424	101 382
Om/tillbyggnad år 1/10	5 628	0
Inventarier/verktyg år 1/5	7 600	0
	117 652	101 382

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett enligt en progressiv avskrivningsplan.
Nybyggnation av bastu skrivs av med 10% och tvättmaskin med 20%.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	37 291	3 923
Överskatteränta ej skattepliktig	0	2 631
Övriga finansiella intäkter ej skattepliktigt	78 760	285 505
	116 051	292 059

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	409 851	493 144
Avgår räntebidrag ./.	-13 612	-20 387
	396 239	472 757

Räntebidrag enligt dagens bostadssubvention lämnas med för närvarande 10% 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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	31 497 678	31 497 678
Nyanskaffning bastu	56 283	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	31 553 961	31 497 678

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 082 815	-981 433
Årets avskrivningar enligt plan	-110 052	-101 382
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 192 867	-1 082 815

Utgående bokfört värde	30 361 094	30 414 863
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	15 034 000	15 034 000
Taxeringsvärden mark	17 074 000	17 074 000
	32 108 000	32 108 000

I utgående bokfört värde ingår byggnad med kronor 30 310 439 (30 414 863) och bastu med kronor 50 655 (0).

9 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffning	38 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	38 000	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-7 600	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 600	0

Utgående bokfört värde	30 400	0
-------------------------------	---------------	----------

10 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	835	113 051	113 051	119 008
		113 051	113 051	119 008

11 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	19 894	3 528
Övr kortfrist fordr	78 760	121 944
	98 654	125 472

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	6 815	8 269
Upplupna räntebidrag	3 176	4 446
Förutbetald kabel-tv	2 987	2 872
Förutbetalda vattenavgifter	3 395	0
Övriga interimfordringar	6 187	7 601
	22 560	23 188

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 717 286	2 172 844	273 871	-1 848 072	242 424
Ökning av insatskapital	948 060				
Ökning av upplåtelseavgift		1 501 940			
Disposition av föregående års resultat			96 000	146 424	-242 424
Årets resultat					259 885
Belopp vid årets utgång	35 665 346	3 674 784	369 871	-1 701 648	259 885

Insats samt upplåtelseavgift lägenhet 10

14 Upplåtelseavgifter

Sedan bildandet har hyresrätt nr 10, 41 och 49 ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 3 766 484 kronor.
Avgår 91 700 kronor avseende försäljningskostnad för upplåtna bostadsrätter.

15 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Nordea - 4,30% - 2009-11-18	3 396 000	3 396 000
Nordea - 3,59% - 2009-02-18	5 396 000	5 396 000
Nordea - löst lån	0	5 396 000
	8 792 000	14 188 000

16 Övriga skulder

Moms	5 857	2 416
------	-------	-------

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	41 856	61 613
Förutbetalda hyror och avgifter	96 210	99 525
Beräknat arvode för revision	13 000	12 000
Upplupen uppvärmning	42 166	39 504
Upplupna elavgifter	3 324	6 343
Upplupna reparationer/underhåll	48 411	60 507
Upplupna övriga kostnader	18 724	7 499
	263 691	286 991

Stockholm 2009-

Yvonne Hellström

Stig Flachsbinder

Hanna Bertilsson

Pär Bäckström

Karin Pettersson

Ann Jabe

Inger Bertilsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor