

Brf Postiljonen 15

769606-5544

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Postiljonen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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 2009-06-10 bestått av:

Ordinarie	Stig Flachsbinder Pär Bäckström Hanna Bertilsson Ann Jabe Yvonne Hellström Karin Pettersson	Ordförande t o m 090907
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

Suppleanter	Olof Allnér Tommy Hermanssen Inger Bertilsson
-------------	-----------------------------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Elisabeth Olsson	Folkesson Råd och Revision AB
Suppleant	Karin Hübinette	Folkesson Råd och Revision 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 ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 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 och lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningen innehar 2 937 andelar i Nordeas värdepappersfond Likviditetsinvest. Marknadsvärdet för dessa var 428 231 kronor 2009-12-31.

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 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde 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 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lånen är omsatta till rörlig ränta.

Anticimex har rättsanerat sophuset och utvändig grund.

Balkongerna är färdigbyggda och besiktigade.

Föreningen har betalt för målningen av balkongernas undersida.

Nytt låssystem är installerat.

Lägenhetsregister är inlämnat till Lantmäteriet.

Föreningen har fått en egen hemsida, www.postiljonen15.se.

Byte av revisor har skett för att få lägre kostnad.

Vårstädning med förfriskningar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.
Genomsnittlig avgift per 10-01-01 uppgår till 672 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010= 424 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	1 632 680	1 498 245	1 551 750	1 655 822	1 647 230
Årets resultat	452 475	259 885	242 424	81 073	10 394
Reservering yttre fond	-96 000	-96 000	-76 347	-76 347	-76 347
Ianspråktagande yttre fond	0	0	0	79 619	0
	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Saldo yttre fond	465 871	369 871	273 871	197 524	200 796
Lån per kvm	3 928	3 928	6 339	7 233	7 233
Kassalikviditet %	372	200	671	181	138
Årsavgift kr/kvm	672	688	688	688	688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-1 537 762
årets resultat	452 475
	-1 085 287

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	96 000
i ny räkning överföres	-1 181 287
	-1 085 287

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	1 632 680	1 498 245
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-91 673	-115 689
Driftskostnader	3	-672 871	-664 023
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-160 437	-131 424
Avskrivningar	5	-130 472	-117 652
Resultat före finansiella poster		577 227	469 457
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	112 580
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	123 066	116 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-247 818	-396 239
Resultat efter finansiella poster		452 475	301 849
Statlig skatt		0	-41 964
Årets resultat		452 475	259 885

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	30 335 098	30 361 094
Mark		16 226 077	16 226 077
Maskiner och inventarier	9	22 800	30 400
		46 583 975	46 617 571
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	10	413 051	113 051
Summa anläggningstillgångar		46 997 026	46 730 622
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	19 114
Övriga fordringar	11	237 234	98 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 202	22 560
		261 486	140 328
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		29 191	43 057
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		414 593	475 789
		443 784	518 846
Summa omsättningstillgångar		705 270	659 174
Summa tillgångar		47 702 296	47 389 796

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		35 665 346	35 665 346
Upplåtelseavgifter	14	3 674 784	3 674 784
Yttre reparationsfond		465 871	369 871
Summa bundet eget kapital		39 806 001	39 710 001
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 537 762	-1 701 647
Årets resultat		452 475	259 885
Summa fritt eget kapital		-1 085 287	-1 441 762
Summa eget kapital		38 720 714	38 268 239
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	8 792 000	8 792 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64 916	12 198
Skatteskulder		30 240	47 812
Övriga skulder	16	4 045	5 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	90 381	263 690
Summa kortfristiga skulder		189 582	329 557
Summa eget kapital och skulder		47 702 296	47 389 796
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 5.

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.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	11 000	0
Hysesintäkter bostäder	195 746	201 200
Hysesintäkter lokaler	189 696	182 532
Hysesbortfall ./.	-3 000	-9 554
Årsavgifter bostäder	1 219 464	1 109 768
Övriga ersättningar/intäkter	1 050	3 851
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 724	10 448
	1 632 680	1 498 245

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	57 350	57 824
Reparationer och underhåll enl underhållsplan	34 323	57 865
	91 673	115 689

3 Driftskostnader

Fast. skötsel/städning entreprenad	55 739	55 795
Energideklaration	0	17 010
Hissbesiktning	9 874	5 154
Yttre renhållning och snöröjning	28 924	21 660
Fastighetsel	35 668	36 339
Uppvärmning	357 588	333 352
Vatten	41 367	41 145
Sophämtning	23 769	21 285
Fastighetsförsäkringar	14 797	17 374
Kabel-TV	11 948	11 488
Fastighetsskatt	84 680	81 080
Övriga driftskostnader	8 517	22 340
	672 871	664 022

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	37 946	35 736
Revisionsarvode	18 832	27 366
Fast.sköt.självförv	30 000	0
Bilersättn skattefri	7 139	5 772
Förvaltningsarvode	60 796	58 354
Övriga externa tjänster	5 722	4 196
	160 435	131 424

5 Avskrivningar

Byggnad år 5/80	107 556	104 424
Om/tillbyggnad år 2/10, år 1/10	15 316	5 628
Inventarier/verktyg år 2/5	7 600	7 600
	130 472	117 652

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

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	3	37 291
Övriga finansiella intäkter ej skattepliktigt	123 063	78 760
	123 066	116 051

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	256 006	408 907
Avgår räntebidrag ./.	-9 528	-13 612
Övr finanskostnader	240	0
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	1 100	944
	247 818	396 239

Räntebidrag enligt dagens bostadssubvention lämnas med för närvarande 7 % 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	31 553 961	31 497 678
Nyanskaffning balkong	96 876	56 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	31 650 837	31 553 961

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 192 867	-1 082 815
Årets avskrivningar enligt plan	-122 872	-110 052
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 315 739	-1 192 867

Utgående bokfört värde **30 335 098** **30 361 094**

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 30 202 883 (30 310 439), bastu med kronor 45 027 (50 655) och balkong hyresrätt med kronor 87 188 (0).

9 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-7 600	0
Årets avskrivningar enligt plan	-7 600	-7 600
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 200	-7 600

Utgående bokfört värde **22 800** **30 400**

10 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	2 937	413 051	413 051	428 231
		413 051	413 051	428 231

11 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto			34 070	19 894
Övr kortfrist fordr			203 164	78 760
			237 234	98 654

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie			7 982	6 815
Upplupna räntebidrag			2 223	3 176
Förutbetald kabel-tv			2 944	2 987
Förutbetalda vattenavgifter			1 746	3 395
Övriga interimfordringar			9 308	6 187
			24 203	22 560

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 665 346	3 674 784	369 871	-1 701 647	259 885
Disposition av föregående års resultat			96 000	163 885	-259 885
Årets resultat					452 475
Belopp vid årets utgång	35 665 346	3 674 784	465 871	-1 537 762	452 475

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 - 1,50% - 2010-01-13			3 396 000	3 396 000
Nordea - 1,50% - 2010-01-13			5 396 000	5 396 000
			8 792 000	8 792 000

16 Övriga skulder

Moms			4 045	5 857
------	--	--	-------	-------

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	19 671	41 856
Förutbetalda hyror och avgifter	34 731	96 210
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Upplupen uppvärmning	0	42 166
Upplupna elavgifter	3 901	3 324
Upplupna reparationer/underhåll	10 002	48 411
Upplupna övriga kostnader	9 076	18 724
	90 381	263 691

Stockholm 2010-

Yvonne Hellström

Stig Flachsbinder

Hanna Bertilsson

Pär Bäckström

Ann Jabe

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits
Folkesson Råd och Revision AB

Elisabeth Olsson
Revisor