

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Postiljonen 15
Organisationsnummer 769606-5544

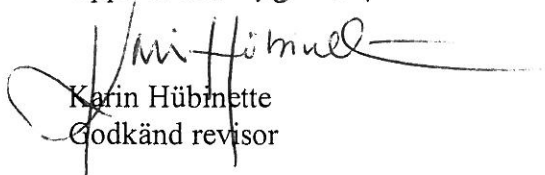
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Postiljonen 15 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 3/6 2011


Karin Hübnette
Godkänd revisor



FOLKESSON
RÅD & REVISION ©

Årsredovisning
för
Brf Postiljonen 15

769606-5544

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Postiljonen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål 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 löpte enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Butik	298,2	2010-10-01

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-26 bestått av:

Ordinarie	Stig Flachsbander Pär Bäckström Marcus Yttergren Joakim Hofsten Yvonne Hellström	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Hanna Bertilsson Inger Bertilsson
-------------	--------------------------------------

Fram till föreningsstämman var Ann Jabe ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Karin Hübinette	Folkesson Råd och Revision AB
Suppleant	Linda Sandler	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.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 15 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för 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.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningen har under året sålt andelar i Nordeas värdepappersfond Likviditetsinvest.

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/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.
Från inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1277 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 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

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 23 457 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 9 720 kronor, för utbyte av brandvarnare där hela kostnaden har belastat resultatet.

Januari månad var avgiftsfri för medlemmarna.

Föreningen har bundit räntan till 3,55 % för lånet på 5 396 000 kronor till 2015-11-11.

Det har gjorts två grovsophämtningar.

Utbyte av brandvarnare har skett.

Bättring av yttertaketets tätskikt har utförts.

Inbrott vid uppklippta galler är polisanmält.

Raceway har flyttat och en process pågår om hyran.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret

Genomsnittlig avgift 2011-01-01 uppgår till 672 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1 504 275	1 632 680	1 498 245	1 551 750	1 655 822
Resultat före reservering	252 168	452 475	259 885	242 424	81 073
Reservering yttre reparationsfond	96 000	96 000	96 000	76 347	76 347
Saldo yttre reparationsfond	561 871	465 871	369 871	273 871	197 524
Lån per kvm yta	3 705	3 928	3 928	6 339	7 233
Kassalikviditet (%)	369	372	200	671	181
Årsavgift bostäder kronor/kvm	672	672	688	688	688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 181 287
årets vinst	252 168
	-929 119

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	122 000
i ny räkning överföres	-1 051 119
	-929 119

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	1 504 275	1 632 680
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-33 177	-85 312
Driftskostnader	3	-763 663	-679 233
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-254 797	-160 436
Avskrivningar	5	-133 699	-130 472
Resultat före finansiella poster		318 939	577 228
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		15 988	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	84 995	123 066
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-163 548	-247 818
Resultat efter finansiella poster		256 373	452 475
Resultat före skatt		256 373	452 475
Statlig skatt		-4 205	0
Årets resultat		252 168	452 475

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	30 208 999	30 335 098
Mark		16 226 077	16 226 077
Maskiner och inventarier	9	15 200	22 800
		46 450 276	46 583 975
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	413 051
Summa anläggningstillgångar		46 450 276	46 997 026
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	50
Övriga fordringar	10	87 450	237 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	22 160	24 202
		109 660	261 486
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		539 445	29 191
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		468 518	414 593
		1 007 963	443 783
Summa omsättningstillgångar		1 117 623	705 270
SUMMA TILLGÅNGAR		47 567 899	47 702 296

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 665 346	35 665 346
Upplåtelseavgifter	13	3 674 784	3 674 784
Yttre reparationsfond		561 871	465 871
		39 902 001	39 806 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 181 287	-1 537 762
Årets resultat		252 168	452 475
		-929 119	-1 085 287
Summa eget kapital		38 972 882	38 720 714
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	8 292 000	8 792 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		125 551	64 916
Skatteskulder		4 205	30 240
Övriga skulder	15	2 197	4 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	171 064	90 381
Summa kortfristiga skulder		303 017	189 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 567 899	47 702 296
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

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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 och inventarier 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.

Fordringar

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.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	199 993	195 746
Hysesintäkter lokaler	187 308	189 696
Hysesintäkter övriga objekt	12 000	11 000
Årsavg bostäder	1 219 464	1 219 464
Rabatter ./.	-113 583	0
Hysesbortfall ./.	-12 000	-3 000
Ersättningar och intäkter	2 801	1 050
Fakturerade kostnader	8 292	18 724
	1 504 275	1 632 680

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	23 457	50 989
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	9 720	34 323
	33 177	85 312

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	54 524	55 739
Besiktning/serviceavtal	16 491	16 236
Yttre skötsel/snöröjning	49 496	28 924
Fastighetsel	40 604	35 668
Uppvärmning	407 104	357 588
Vatten	44 097	41 367
Sophämtning	20 572	23 769
Container/grovsopor	2 090	0
Fastighetsförsäkring	16 238	14 797
Kabel-TV och internet	12 660	11 948
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	88 630	84 680
Övriga driftkostnader	11 159	8 517
	763 665	679 233

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	38 245	40 710
Hyses- och kundförluster	136 827	0
Revisionsarvode	11 543	18 832
Fastighetsskötsel självförvalt	0	30 000
Förvaltningsarvode	62 988	60 796
Övriga externa tjänster	5 194	10 098
	254 797	160 436

Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad år 6/80	110 783	107 556
Om/tillbyggnad år 3/10, år 2/10	15 316	15 316
Inventarier år 3/5	7 600	7 600
	133 699	130 472

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

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	1 288	3
Överskatteränta ej skattepliktig	24	0
Utdelning ej skattepliktig	83 683	123 063
	84 995	123 066

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	168 313	256 006
Avgår räntebidrag ./.	-6 055	-9 528
Övriga skuldrelaterade poster	1 290	1 340
	163 548	247 818

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011.

Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	31 650 837	31 553 961
Nyanskaffningar		96 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 650 837	31 650 837
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 315 739	-1 192 867
Årets avskrivningar enligt plan	-126 099	-122 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 441 838	-1 315 739
Utgående redovisat värde	30 208 999	30 335 098
Taxeringsvärden byggnader	17 446 000	15 034 000
Taxeringsvärden mark	23 232 000	17 074 000
	40 678 000	32 108 000

I utgående redovisat värde ingår byggnad 30 092 100 (30 202 883) kronor, bastu 39 399 (45 027) kronor, och balkong hyresrätt 77 500 (87 188) kronor.

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 000	38 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 000	38 000
Ingående avskrivningar	-15 200	-7 600
Årets avskrivningar	-7 600	-7 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 800	-15 200
Utgående redovisat värde	15 200	22 800

I utgående redovisat värde ingår tvättmaskin.

Not 10 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Andra kortfristiga fordringar	84 122	203 164
Avräkning skattekonto	3 328	34 070
	87 450	237 234

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	8 398	7 982
Upplupna räntebidrag	1 565	2 223
Förutbetald kabel-tv	2 989	2 944
Förutbetald vattenavgift	2 208	1 746
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	7 000	9 308
	22 160	24 203

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 665 346	3 674 784	465 871	-1 537 762	452 475
Disposition av föregående års resultat:			96 000	356 475	-452 475
Årets resultat					252 168
Belopp vid årets utgång	35 665 346	3 674 784	561 871	-1 181 287	252 168

Not 13 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.

Not 14 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - 3,550 % - 2015-07-15	5 396 000	5 396 000
Nordea - 2,497 % - rörlig ränta 3 mån	2 896 000	3 396 000
	8 292 000	8 792 000

Not 15 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Moms	2 197	4 045
	2 197	4 045

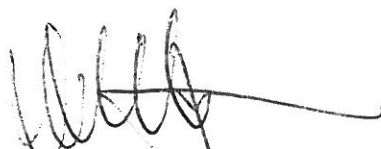
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Uppl räntekostnader externt	40 293	19 671
Förskottsbetalda hyror/avg	109 458	34 731
Upplupna driftskostnader	2 477	0
Upplupna avtalskostnader	3 746	0
Upplupna elavgifter	0	3 901
Upplupna renhållningsavgifter	2 090	0
Upplupna reparationer och underhåll	0	10 002
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 076
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
	171 064	90 381

Stockholm 2011-05-12


Stig Flachsbinder

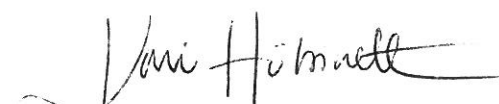

Pär Bäckström


Marcus Yttergren


Joakim Hofsten


Yvonne Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats . 3/6 2011


Karin Hübinette
Revisor