

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Postiljonen 15

Org.nr. 769606-5544

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Postiljonen 15 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2011 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 för föreningen.)A

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Postiljonen 15 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 2012-05-31



Linda Sandler

Godkänd revisor

Suppleant för Karin Hübinette



FOLKESSON
RÅD & REVISION®

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Postiljonen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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	2013-08-31

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-06-09 bestått av:

Ordinarie	Stig Flachsbinder Pär Bäckström Marcus Yttergren Joakim Hofsten Yvonne Hellström Daniel Fex Agneta Bervokk	Ordförande
-----------	--	------------

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

Revisorer

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

p

Valberedning

Magnus Andersson
Arvid Svennungson

Fastighetens tekniska status

Stambyte 1995.
Fönster- och takreovering 2003.
För fastigheten finns en underhållsplan upprättad.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 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 bostadsrättsinnehavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 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 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 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1302 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 55 122 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 212 104 kronor, för utbyte av stamventiler för värme, målning av fönster, vindsförråd samt tröskel till soprum där hela kostnaden har belastat resultatet.

Det har gjorts två grovsophämtningar, en på våren och en på hösten.

Ett nytt avtal med Fortum har skrivits.

Hyresgästen i lägenhet 16 har blivit avhyst och den lägenheten kommer att säljas under 2012.

Hyresgästen Raceway som hyrde lokalen i källaren gick i konkurs och betalade inte sina hyror. Under 2011 fick föreningen dock en ny hyresgäst som också håller på med reparation av motorecyklar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret

Genomsnittlig avgift 2012-01-01 uppgår till 672 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	1 538 074	1 504 275	1 632 680	1 498 245	1 551 750
Resultat före reservering	51 339	252 168	452 475	259 885	242 424
Reservering yttre reparationsfond	122 000	96 000	96 000	96 000	76 347
Saldo yttre reparationsfond	683 871	561 871	465 871	369 871	273 871
Lån per kvm yta	3 705	3 705	3 928	3 928	6 339
Kassalikviditet (%)	417	369	372	200	671
Årsavgift bostäder kronor/kvm	672	672	672	688	688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 051 119
årets vinst	51 339
	-999 780
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	122 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-212 104
i ny räkning överföres	-909 676
	-999 780

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	1 538 074	1 504 275
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-267 226	-33 177
Driftkostnader	3	-718 828	-763 663
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-187 660	-254 797
Avskrivningar	5	-137 023	-133 699
Resultat före finansiella poster		227 338	318 939
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	15 988
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	129 674	84 995
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-305 673	-163 548
Resultat efter finansiella poster		51 339	256 373
Resultat före skatt		51 339	256 373
Statlig skatt		0	-4 205
Årets resultat		51 339	252 168 <i>h</i>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	30 079 576	30 208 999
Mark		16 226 077	16 226 077
Maskiner och inventarier	9	7 600	15 200
		46 313 253	46 450 276
Summa anläggningstillgångar		46 313 253	46 450 276
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	50
Övriga fordringar	10	125 803	87 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19 635	22 160
		145 488	109 660
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		528 402	539 445
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		600 764	468 518
		1 129 166	1 007 963
Summa omsättningstillgångar		1 274 654	1 117 623
SUMMA TILLGÅNGAR		47 587 908	47 567 899 <i>L</i>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		683 871	561 871
		40 024 001	39 902 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 051 119	-1 181 287
Årets resultat		51 339	252 168
		-999 779	-929 119
Summa eget kapital		39 024 222	38 972 882
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	8 258 040	8 292 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		33 960	0
Leverantörsskulder		76 493	125 551
Skatteskulder		11 749	4 205
Övriga skulder	15	5 459	2 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	177 985	171 064
Summa kortfristiga skulder		305 646	303 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 587 908	47 567 899
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 <i>p</i>

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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 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

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	206 450	199 993
Hysesintäkter lokaler	186 059	187 308
Hysesintäkter övriga objekt	12 000	12 000
Fastighetsskatt momsreg	8 260	0
Årsavg bostäder	1 219 464	1 219 464
Rabatter ./.	0	-113 583
Hysesbortfall ./.	-97 358	-12 000
Ersättningar och intäkter	3 200	2 801
Överlåtelseavgifter	0	8 292
	1 538 075	1 504 275

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	55 122	23 457
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	212 104	9 720
	267 226	33 177

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	61 061	54 524
Besiktning/serviceavtal	17 406	16 491
Yttre skötsel/snröjning	25 451	49 496
Fastighetsel	34 818	40 604
Uppvärmning	387 603	407 104
Vatten	36 404	44 097
Sophämtning	23 575	20 572
Container/grovsopor	5 532	2 090
Fastighetsförsäkring	17 992	16 238
Kabel-TV och internet	12 943	12 660
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	89 880	88 630
Övriga driftkostnader	6 163	11 159
	718 828	763 665 p

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	27 560	38 245
Hyses- och kundförluster	13 537	136 827
Revisionsarvode	10 421	11 543
Förvaltningsarvode	67 973	62 988
Övriga externa tjänster	68 169	5 194
	187 660	254 797

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad år 7/80	114 107	110 783
Om/tillbyggnad år 4/10, år 3/10	15 316	15 316
Inventarier år 4/5	7 600	7 600
	137 023	133 699

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

	2011	2010
Ränteintäkter	11 489	1 288
Överskatteränta ej skattepliktig	45	24
Utdelning ej skattepliktig	118 140	83 683
	129 674	84 995

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	305 673	168 313
Avgår räntebidrag ./.	0	-6 055
Övriga skuldrelaterade poster	0	1 290
	305 673	163 548

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

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	31 650 837	31 650 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 650 837	31 650 837
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 441 838	-1 315 739
Årets avskrivningar enligt plan	-129 423	-126 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 571 261	-1 441 838
Utgående redovisat värde	30 079 576	30 208 999
Taxeringsvärden byggnader	17 446 000	17 446 000
Taxeringsvärden mark	23 232 000	23 232 000
	40 678 000	40 678 000

I utgående redovisat värde ingår byggnad 29 977 993 (30 092 100) kronor, bastu 33 771 (39 399) kronor, och balkong hyresrätt 67 812 (77 500) kronor.

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 000	38 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 000	38 000
Ingående avskrivningar	-22 800	-15 200
Årets avskrivningar	-7 600	-7 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 400	-22 800
Utgående redovisat värde	7 600	15 200

I utgående redovisat värde ingår tvättmaskin.

Not 10 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Andra kortfristiga fordringar	118 228	84 122
Avräkning skattekonto	7 575	3 328
	125 803	87 450

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	9 452	8 398
Upplupna räntebidrag	0	1 565
Förutbetald kabel-tv	3 234	2 989
Förutbetald vattenavgift	0	2 208
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	6 949	7 000
	19 635	22 160

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	561 871	-1 181 287	252 168
Disposition av föregående års resultat:			122 000	130 168	-252 168
Årets resultat					51 339
Belopp vid årets utgång	35 665 346	3 674 784	683 871	-1 051 119	51 339

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

	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - 3,550 % - 2015-07-15	5 396 000	5 396 000
Nordea - 4,138 % - rörlig ränta 3 mån	2 896 000	2 896 000
Avgår kortfristig del	-33 960	0
	8 258 040	8 292 000


Not 15 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Moms	5 459	2 197
	5 459	2 197

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Uppl räntekostnader externt	41 595	40 293
Förskottsbetalda hyror/avg	122 503	109 458
Upplupna driftskostnader	592	2 477
Upplupna avtalskostnader	0	3 746
Upplupna elavgifter	1 295	0
Upplupna renhållningsavgifter	0	2 090
Beräknat arvode för revision	12 000	13 000
	177 985	171 064

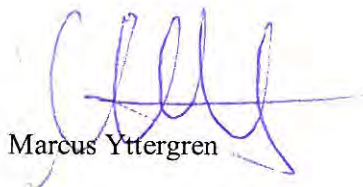
Stockholm 2012-05-31



Stig Flachsbinder



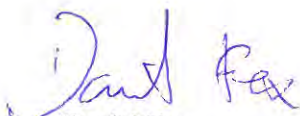
Pär Bäckström



Marcus Yttergren



Joakim Hofsten



Daniel Fex



Yvonne Hellström



Agneta Bervokk

Min revisionsberättelse har lämnats . 2012-05-31



Linda Sandler suppleant för
Karin Hübinette
Godkänd revisor