

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Postiljonen 15**  
769606-5544

Räkenskapsåret  
2015



Styrelsen för Brf Postiljonen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

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 2014-10-23.

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 en lägenhet 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	2016-08-31

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-06-17 bestått av:

Ordinarie	Niklas Poijes Stig Flachsbinder Pär Bäckström Yvonne Hellström Agneta Bervokk Hanna Bertilsson Magnus Andersson	Ordförande
Suppleanter	Urban Frånberg Inger Sundström Bertilsson	
Revisorer Ordinarie	Karin Hübinette	Folkesson Råd och Revision AB
Suppleant	Linda Sandler	Folkesson Råd och Revision AB
Valberedning	Anna Hjärpe Gustav Åberg	

Fastighetens tekniska status  
Stambyte 1995.  
Fönster- och takrenovering 2003.  
För fastigheten finns en underhållsplan upprättad.

#### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

2015

Föreningen har dränerat huset och soprummet.  
Nya sopkärl har installerats.  
OVK-besiktning har genomförts. Några nedslag har gjorts som måste åtgärdas under 2016 då en ny besiktning kommer att ske.  
Kameror har förts ner i avloppssystemet för att undersöka om de blivit angripna av råttor vilket de inte hade blivit.  
En container för insamling av grovsopor har hyrts in.  
Ett av lånen har omförhandlats.  
Hyreslägenheten har fått underhåll av ytskikt.  
Föreningen har valt K2 som redovisningsmetod.  
Nytt hyresavtal för Rost har förhandlats.

#### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelse  
Under perioden har 4 st överlåtelse rum.  
3 st andrahandsuthyrningar har godkänts. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Föreningen hade vid årets slut 59 (59) medlemmar.

Fastighetsförvaltning  
Styrelsen har under året haft 11 st 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 13,32 % av den ingående momsen på kostnader som är gemensamma för bostäder och lokal.

Övrigt  
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 593	1 588	1 509	1 487
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-65	155	371	148
Soliditet (%)	89	89	88	88
Lån per kvm	2 411	2 411	2 411	2 411
Kassalikviditet (%)	1 732	1 946	511	315
Årsavgift bostäder per kvm	689	689	672	672

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-606 368
årets förlust	-64 929
	<b>-671 297</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	149 000
i ny räkning överföres	-820 297
	<b>-671 297</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 592 668	1 587 514
Övriga rörelseintäkter		5 795	830
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 598 463</b>	<b>1 588 344</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 256 977	-912 218
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-118 013	-167 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342 123	-342 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 717 112</b>	<b>-1 422 099</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-118 649</b>	<b>166 245</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197 052	180 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 332	-191 571
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>53 720</b>	<b>-11 509</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-64 929</b>	<b>154 736</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-64 929</b>	<b>154 736</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-64 929</b>	<b>154 736</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	45 352 190	45 694 313
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	2 731
Övriga fordringar	7	1 062 252	911 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	218 678	29 318
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 280 930</b>	<b>943 863</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 576 633	3 589 068
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 857 563</b>	<b>4 532 931</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 209 753</b>	<b>50 227 244</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		37 179 117	37 179 117
Upplåtelseavgifter		7 061 013	7 061 013
Yttre reparationsfond		964 521	815 232
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 204 651</b>	<b>45 055 362</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-606 368	-611 815
Årets resultat		-64 929	154 736
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-671 297</b>	<b>-457 079</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 533 354</b>	<b>44 598 283</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 396 000	5 396 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		51 066	13 954
Skatteskulder		7 692	7 398
Övriga skulder	11	1 797	3 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	219 844	208 247
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>280 399</b>	<b>232 961</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 209 753</b>	<b>50 227 244</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		16 480 000	16 480 000
Datapanter registrerade hos Lantmäteriverket		13 000 000	13 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>29 480 000</b>	<b>29 480 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

K



## Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	69 264	116 025
Hysesintäkter lokaler	192 552	187 848
Hysesintäkter övriga	13 500	13 000
Årsavgifter bostäder	1 295 620	1 276 470
Hysesbortfall ./.	-12 000	-39 561
Fastighetsskatt	31 632	31 632
Övriga ersättningar och intäkter	2 100	2 100
Övriga rörelseintäkter	5 795	830
	<b>1 598 463</b>	<b>1 588 344</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	149 892	159 170
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	321 523	42 584
	<b>471 415</b>	<b>201 754</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	59 847	66 950
Obligatorisk ventilationskontroll	26 281	0
Besiktning / Serviceavtal	24 143	19 957
Yttre skötsel / Snöröjning	65 996	27 398
Fastighetsel	24 040	25 938
Uppvärmning	379 318	368 363
Vatten	46 124	44 743
Sophämtning	17 353	21 206
Fastighetsförsäkring	35 794	30 164
Kabel-TV / Internet	12 886	13 264
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	93 780	92 480
	<b>785 562</b>	<b>710 463</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	14 716	27 152
Revisionsarvode	3 060	13 625
Förvaltningsarvode	81 228	75 256
Övriga externa tjänster/kostnader	10 176	45 515
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 832	6 210
	<b>118 012</b>	<b>167 758</b>

K

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	31 650 837	31 650 837
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 650 837</b>	<b>31 650 837</b>
Ingående avskrivningar	-2 182 601	-1 840 479
Årets avskrivningar	-342 123	-342 122
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 524 724</b>	<b>-2 182 601</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 126 113</b>	<b>29 468 236</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 015 000	25 015 000
Taxeringsvärden mark	24 748 000	24 748 000
	<b>49 763 000</b>	<b>49 763 000</b>
Bokfört värde byggnader	29 126 113	29 468 236
Bokfört värde mark	16 226 077	16 226 077
	<b>45 352 190</b>	<b>45 694 313</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Avräkning skattekonto	3 418	3 397
Andra kortfristiga fordringar	0	177 210
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 058 834	731 207
	<b>1 062 252</b>	<b>911 814</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	18 533	17 261
Förutbetald vattenavgift	0	3 254
Förutbetald kabel-TV	3 245	3 243
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 900	5 560
	<b>218 678</b>	<b>29 318</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Övr bundet eget kapital</b>	<b>Yttre rep fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	37 179 117	7 061 013	815 232	-611 815	154 736
Disposition av föregående års resultat:			149 289	5 447	-154 736
Årets resultat					-64 929
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 179 117</b>	<b>7 061 013</b>	<b>964 521</b>	<b>-606 368</b>	<b>-64 929</b>

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 149 000 kronor enligt stämmobeslut.

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2015-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>
Nordea	1,60	2019-06-19	5 396 000	5 396 000
			<b>5 396 000</b>	<b>5 396 000</b>


**Not 11 Övriga skulder**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Mervärdesskatt	1 797	3 362
	<b>1 797</b>	<b>3 362</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	17 027	37 779
Förskottsbetalda hyror och avgifter	128 258	87 944
Upplupna uppvärmningskostnader	60 554	60 446
Upplupna elavgifter	2 238	2 342
Upplupna avtalskostnader	11 766	6 735
Beräknat arvode för revision	0	13 000
	<b>219 843</b>	<b>208 246</b>

Stockholm den 2016-06-03



Inger Sundström Bertilsson  
som suppleant för  
Stig Flachsbinder



Pär Bäckström



Niklas Poijes



Yvonne Hellström



Agneta Bervokk




Hanna Bertilsson



Magnus Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2016



Karin Hübinette  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Postiljonen 15  
Org.nr. 769606-5544

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Postiljonen 15 för år 2015.

#### *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 2015 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.

K

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Postiljonen 15 för år 2015.

### ***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 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Uppsala den 9 juni 2016

  
Karin Hübinette  
Auktoriserad revisor