

# Årsredovisning 2021

BRF POSTILJONEN 15

769606-5544



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF POSTILJONEN 15

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-01-04. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-12.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

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            2023-08-31

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Erik Friedrich Meyer	Ordförande
Alexander Andrae	
David Dufberg Töttrup	
Katarina Bertilsson	
Thomas Jacobsson	
Karl Wiklander	
Lotta Pettersson	Suppleant

Valberedning

Camilla Dahlstedt och Johanna Grundberg.

Revisorer

Linda Sandler	Revisor	Folkesson Råd & Revision AB
Folkesson Råd & Revision AB	Revisorsuppleant	Utses av Folkesson Råd och Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB.

Fastighetskötseln har ombesörjts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2021 har styrelsen ombesörjt installation av fiberinternet till medlemmarna. Kostnaden för internet dras numera i samband med månatliga avgiften till föreningen. Fastighetens hissar har inspekterats och åtgärdats. Ett nytt torkskåp har installerats i tvättstugan. Ett avtal med leverantören Ingdahls har upprättats för trädgårdsskötsel. En upphandling av fönsterrenovering påbörjades inför arbete 2022. Fastigheten har inspekterats av fastighetsägarna och åtgärder påbörjats. Ett förnyat hyreskontrakt har skrivits med hyresgäst. Ett arbete med Anticimex har genomförts för att bekämpa skadedjur.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

5 st andrahandsuthyrningar har godkänts.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 719	1 614	1 692	1 670
Resultat efter fin. poster	125 224	-303 228	-93 932	172 697
Soliditet, %	84	83	82	83
Yttre fond	203 379	203 379	357 669	154 290
Taxeringsvärde	67 793 000	67 793 000	67 793 000	51 430 000
Bostadsyta, kvm	1 940	1 940	1 940	1 940
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	686	686	686	686
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 580	3 936	4 015	4 015
Genomsnittlig skuldränta, %	0,57	0,90	1,20	1,39
Belåningsgrad, %	16,02	17,05	17,30	17,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Yttre fond reservering	Yttre fond ianspråkstagande	2021-12-31
Insatser	37 179 117	-	-	-	37 179 117
Upplåtelseavgifter	7 061 013	-	-	-	7 061 013
Fond, yttre underhåll	203 379	-	203 379	-203 379	203 379
Balanserat resultat	-5 904 549	-303 228	-203 379	203 379	-6 207 777
Årets resultat	-303 228	303 228	-	-	125 224
<b>Eget kapital</b>	<b>38 235 732</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>38 360 956</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 207 777
Årets resultat	125 224
Totalt	<u><b>-6 082 553</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-6 082 553
	<u><u><b>-6 082 553</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 719 435	1 614 141
Rörelseintäkter		58 595	23 856
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 778 030</b>	<b>1 637 997</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 328 426	-1 611 132
Övriga externa kostnader	7	-164 338	-152 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 940	-326 807
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 819 704</b>	<b>-2 090 016</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-41 674</b>	<b>-452 019</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		226 435	216 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-59 536	-67 800
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>166 899</b>	<b>148 790</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>125 224</b>	<b>-303 228</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>125 224</b>	<b>-303 228</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	43 350 896	43 677 836
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 350 896</b>	<b>43 677 836</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>43 350 896</b>	<b>43 677 836</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		42 114	51 352
Övriga fordringar	10	12 098	15 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	332 541	291 974
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>386 753</b>	<b>359 147</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 938 208	1 940 439
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 938 208</b>	<b>1 940 439</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 324 961</b>	<b>2 299 586</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 675 857</b>	<b>45 977 422</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 179 117	37 179 117
Upplåtelseavgifter		7 061 013	7 061 013
Fond för yttre underhåll		203 379	203 379
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 443 509</b>	<b>44 443 509</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 207 777	-5 904 549
Årets resultat		125 224	-303 228
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 082 553</b>	<b>-6 207 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 360 956</b>	<b>38 235 732</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12-13	6 946 000	7 446 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 946 000</b>	<b>7 446 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		85 422	43 169
Skatteskulder		3 065	21 313
Övriga kortfristiga skulder		17 325	11 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	263 089	219 440
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>368 901</b>	<b>295 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 675 857</b>	<b>45 977 422</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Postiljonen 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnader	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Beslutsfattare av reservering och ianspråkstagande av fond för yttre underhåll är enligt stadgarna styrelsen. Överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erhållna bidrag	20 605	0
Hysesintäkter, bostäder	69 264	69 264
Hysesintäkter, lokaler	364 572	329 676
Rabatter lokaler moms	-28 044	-82 419
Årsavgifter, bostäder	1 297 620	1 297 620
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	10 234	9 927
Övriga intäkter	43 779	13 929
<b>Summa</b>	<b>1 778 030</b>	<b>1 637 997</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	25 514	21 657
Fastighetsskötsel	12 459	11 952
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	23 056
Städning	70 251	75 452
Yttre skötsel	43 807	9 077
<b>Summa</b>	<b>152 031</b>	<b>141 194</b>

<b>Not 4, Underhållskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande reparationer och underhåll	23 200	104 574
Planerat underhåll	332 500	639 608
<b>Summa</b>	<b>355 700</b>	<b>744 181</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	38 761	29 579
Sophämtning	22 896	19 111
Uppvärmning	435 561	393 407
Vatten	60 787	56 789
<b>Summa</b>	<b>558 005</b>	<b>498 887</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	85 207	80 177
Fastighetsskatt	128 880	127 380
Kabel-TV	48 603	14 013
Självrisker	0	5 300
<b>Summa</b>	<b>262 690</b>	<b>226 870</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bankkostnader	4 297	384
Ekonomisk förvaltning	100 807	99 198
Förbrukningsmaterial	4 589	5 976
Revisionsarvoden	17 625	17 375
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	11 417	9 926
Övriga externa tjänster	5 378	5 184
Övriga förvaltningskostnader	20 226	14 034
<b>Summa</b>	<b>164 338</b>	<b>152 077</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	41 078	67 789
Övriga räntekostnader	18 458	11
<b>Summa</b>	<b>59 536</b>	<b>67 800</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	47 876 914	47 876 914
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>47 876 914</u>	<u>47 876 914</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 199 078	-3 872 271
Årets avskrivning	-326 940	-326 807
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-4 526 018</u>	<u>-4 199 078</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>43 350 896</u></u>	<u><u>43 677 836</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	16 226 077	16 226 077
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 641 000	21 641 000
Taxeringsvärde mark	46 152 000	46 152 000
<b>Summa</b>	<b>67 793 000</b>	<b>67 793 000</b>
<b>Not 10, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	10 848	15 821
Övriga fordringar	1 250	0
<b>Summa</b>	<b>12 098</b>	<b>15 821</b>
<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	41 965	0
Förvaltning	24 718	0
Kabel-TV	28 788	0
Övr förutb kostn uppl int	0	75 384
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 070	216 590
<b>Summa</b>	<b>332 541</b>	<b>291 974</b>

<b>Not 12, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2022-07-19	0,57 %	4 896 000	5 396 000
Nordea	2022-07-19	0,57 %	2 050 000	2 050 000
<b>Summa</b>			<b>6 946 000</b>	<b>7 446 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

<b>Not 13, Ställda säkerheter</b>	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	29 480 000	29 480 000
<b>Summa</b>	<b>29 480 000</b>	<b>29 480 000</b>

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	2021-12-31	2020-12-31
El	5 920	2 387
Förutbetalda avgifter/hyror	161 320	142 116
Uppl kostn renhållningsavg	0	14 517
Uppvärmning	68 408	47 343
Utgiftsräntor	8 213	3 602
Vatten	10 158	9 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 070	0
<b>Summa</b>	<b>263 089</b>	<b>219 440</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Erik Friedrich Meyer  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Alexander Andrae

\_\_\_\_\_  
David Dufberg Töttrup

\_\_\_\_\_  
Katarina Bertilsson

\_\_\_\_\_  
Thomas Jacobsson

\_\_\_\_\_  
Karl Wiklander

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Linda Sandler  
Auktoriserad revisor



# Verification appendix



*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 62824f568bdc40bb2cc0005c

**Finalized at:** 2022-05-19 08:02

**Title:** Brf Postiljonen 15, 769606-5544 - Årsredovisning 2021.pdf

**Digest:** 4bc1da44a32e21cb93ec7eccb103821d289f591918f6e4b4ecce98c049cdd0ec

**Initiated by:** kontakt@postiljonen15.se (*kontakt@postiljonen15.se*) via Brf Postiljonen 15 769606-5544

**Signees:**

- Linda Margareta Sandler signed at 2022-05-19 08:02 with Swedish BankID (19750410-xxxx)
- KATARINA BERTILSSON signed at 2022-05-16 21:47 with Swedish BankID (19810706-xxxx)
- KARL WIKLANDER signed at 2022-05-17 17:03 with Swedish BankID (19870128-xxxx)
- ERIK FRIEDRICH MEYER signed at 2022-05-16 19:37 with Swedish BankID (19860407-xxxx)
- Thomas Jacobsson signed at 2022-05-18 14:34 with Swedish BankID (19820930-xxxx)
- ALEXANDER ANDRAE signed at 2022-05-16 19:43 with Swedish BankID (19900621-xxxx)
- DAVID DUFBERG TÖTTRUP signed at 2022-05-16 21:17 with Swedish BankID (19910130-xxxx)