

2016 / 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Postiljonen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Postiljonen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2016 - 31 augusti 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1927-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1929-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1999-07-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Erik Gullberg	Ledamot
Aaron Mikk-Kirsme	Ledamot
Bo Stegmann-Laursen	Ledamot
Marie Stenmark	Ledamot

Frida Bondesson	Suppleant
Josefin Pucher	Suppleant
Karin Westfält	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Maria Telliskivi	Ordinarie Intern	
Ertekin Zekic	Suppleant Intern	

Valberedning

Anina Blivik
Dan Ekström
Peter Rudvald

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-02-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kvarteret Postiljonen 13	1928	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

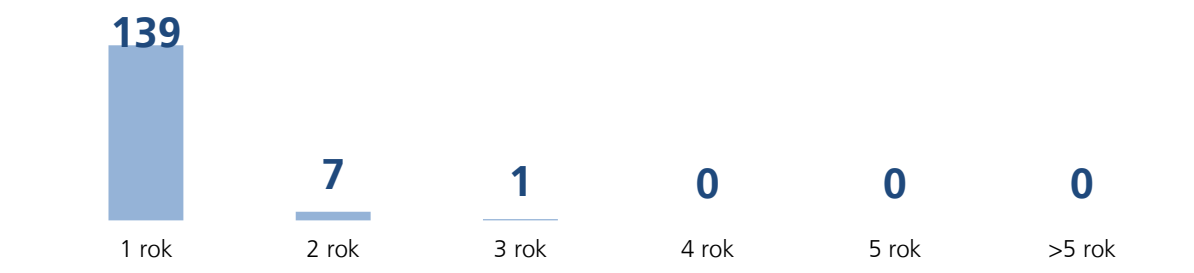
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 551 m², varav 5 365 m² utgör lägenhetsyta och 186 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 147 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	123 m ²	20171001-20180930
Kontor	63 m ²	20170101-20201231

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningsrum
Tvättstuga
2 cykelrum
Barnvagnsförråd
Verkstad

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades Löpande varje år.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av tak	2015	Takfall mot gård
Målning av fönster mot gator och gång	1996 - 2014	Nedre delen av ytterbågar 2014
Renovering och målning av fönster mot innergård	1996 - 2012	
Elstambyte	1992	
Omläggning av tak	1990	Delvis renoverat 2001
Rörstambyte	1981 - 1982	Stamspolning utförd 2012-2013
Renovering av balkonger	1974 - 2012	Mot innergård 2012
Omputsning av fasad	1974 - 2012	Mot innergård 2012
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkonger mot gata	Tidigast 2019	I samband med fasadrenovering
Omputsning av fasad mot gata	Tidigast 2019	Vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

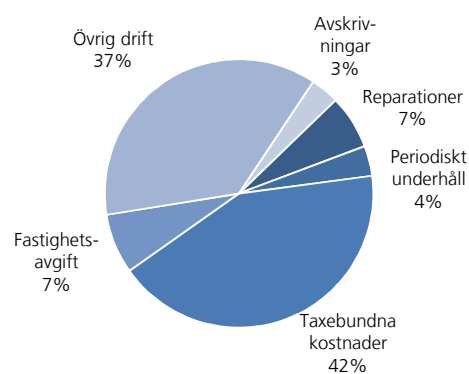
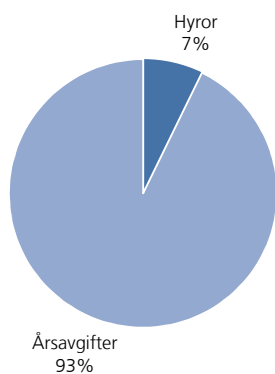
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Via Comhems kabel-TV-nät eller valfri ADSL-leverantör. Anslutning till fiberoptisk kabel via Bredband 2.
Teknisk förvaltning	Gunnar Scherman Fastighetsförvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Låsservice	Aspuddens Lås - Låstjänst
Städning	Di-Ma's Lokalvård AB
Snöskottning av tak	Norrorts Plåtslageri AB
Funktionskontroll fjärrvärmecentral	AB Fortum Värme
Fastighetskötsel	Di-Ma's Bygg & Fastighetsservice AB
Serviceavtal tvättstugor	Söderkyl AB
Hisskötsel	I.T.K. AB
Trädgårdsskötsel och snöskottning	Två Smälänningar AB
Energistyrning	eGain Sweden AB
Mattvätt	Antartic Städ Center AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 500 071	3 029 724
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 034 462	3 901 046
Finansiella intäkter	426	1 139
Minskning kortfristiga fordringar	6 585	16 233
Ökning av kortfristiga skulder	39 237	24 246
	4 080 709	3 942 664
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 965 386	3 472 058
Finansiella kostnader	18	259
	2 965 404	3 472 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 615 377	3 500 071
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 115 306	470 347

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Utredning om bergvärme pågår samt energibesiktning utförd.
- Kampanj för montering av säkerhetsdörrar utförd.
- Brandsyn utförd och godkänd.
Installation av dörrstängare för vindsdörrar.
- Nya skenor monterade i trapphusen WY 48 samt A 2.
- Gamla soprummet omgjord till barnvagnsförråd samt installation av elvärme.
- Målning av svängdörrar i WY.
- Vindsstädning utförd.
- Förlängda ledstänger i gårdsportar för förbättrad tillgänglighet.
- Ny trädgårdsentreprenör, Två Smälänningar
- Styrelseseminarium 2016-10-16
- Informationskväll för styrelsen med Fortum om bergvärme kontra fjärrvärme
- Energibesparande åtgärder utförda i undercentral.
- Tre större vattensador, två SA 9 samt en WY 48. Alla tre åtgärdade.
- I övrigt har löpande underhåll utförts efter behov.
- Fastighetsbesiktning utförs löpande varje vecka i form av rondering av fastighetsskötaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 147 st
Överlåtelser under året: 24 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 203 st
Tillkommande medlemmar: 29 st
Avgående medlemmar: 26 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 206 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	665	654	633
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 554	1 464	1 465	1 470
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	163	165	152	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	26	26
Soliditet (%)	88	87	86	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	963	324	540	405
Nettoomsättning (tkr)	4 030	3 895	3 827	3 720

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 365 m² bostäder och 186 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 685 900	0	0	1 685 900
Upplåtelseavgifter	201 604	0	0	201 604
Fond för yttre underhåll	2 561 501	957 483	-570 649	2 174 667
S:a bundet eget kapital	4 449 005	957 483	-570 649	4 062 171
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-388 025	-957 483	894 231	-324 774
Årets resultat	963 198	963 198	-323 582	323 582
S:a fritt eget kapital	575 173	5 715	570 649	-1 191
S:a eget kapital	5 024 178	963 198	0	4 060 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	963 198
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	569 457
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-957 483
summa balanserat resultat	575 172

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

111 743
686 915

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 029 651	3 894 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 812	6 314
Summa rörelseintäkter		4 034 462	3 901 046
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 587 980	-2 921 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 215	-432 549
Personalkostnader	Not 6	-119 191	-118 009
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-106 286	-106 286
Summa rörelsekostnader		-3 071 672	-3 578 344
RÖRELSERESULTAT		962 791	322 702
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		426	1 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18	-259
Summa finansiella poster		407	880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		963 198	323 582
ÅRETS RESULTAT		963 198	323 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-08-31	2016-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	944 504	1 050 790
Summa materiella anläggningstillgångar	944 504	1 050 790
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	944 504	1 050 790
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 100 740	1 597 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	34
Summa kortfristiga fordringar	1 100 741	1 597 860
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 636 208	2 030 368
Summa kassa och bank	3 636 208	2 030 368
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 736 949	3 628 228
SUMMA TILLGÅNGAR	5 681 453	4 679 018

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 887 504	1 887 504
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 174 667
Summa bundet eget kapital	4 449 005	4 062 171
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-388 025	-324 774
Årets resultat	963 198	323 582
Summa fritt eget kapital	575 173	-1 191
SUMMA EGET KAPITAL	5 024 178	4 060 980
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	126 444	178 236
Övriga skulder	52 616	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	439 803
Summa kortfristiga skulder	657 275	618 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 681 453	4 679 018

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016-2017	2015-2016
Byggnader	67 år	67 år
Elsystem	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	3 710 436	3 590 743
Hyror lokaler	289 116	272 233
Gästlägenhet	30 000	31 750
Öresutjämning	99	6
	4 029 651	3 894 732

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Övriga intäkter	4 812	6 314
	4 812	6 314

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	208 699	61 956
	Fastighetsskötsel beställning	17 123	16 082
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	70 979	45 234
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 812
	Snöröjning/sandning	45 966	13 475
	Städning entreprenad	145 842	145 842
	Städning enligt beställning	11 707	58 468
	Mattvätt/Hyrmattor	15 745	15 105
	Hissbesiktning	5 008	5 354
	Myndighetstillsyn	0	9 720
	Bevakning	2 750	2 798
	Gård	13 073	22 614
	Serviceavtal	35 355	34 721
	Förbrukningsmateriel	2 978	5 620
	Störningsjour och larm	2 895	2 625
	Brandskydd	2 500	0
		580 619	441 426
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 875
	Tvättstuga	24 550	85 929
	Sophantering/återvinning	2 250	0
	Vind	0	19 823
	Källare	4 500	0
	Entré/trapphus	8 625	22 480
	Lås	14 780	26 953
	VVS	36 665	29 718
	Värmeanläggning/undercentral	2 438	0
	Ventilation	0	11 613
	Elinstallationer	12 657	5 195
	Hiss	18 120	16 318
	Fasad	6 503	0
	Fönster	5 150	0
	Balkonger/altaner	0	19 632
	Mark/gård/utemiljö	2 648	3 099
	Skador/klotter/skadegörelse	15 250	5 644
	Vattenskada	44 106	0
		198 242	254 279
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	18 750
	Gemensamma utrymmen	19 800	0
	Sophantering/återvinning	12 500	170 871
	Vind	37 760	0
	Entré/trapphus	41 683	186 375
	Lås	0	194 653
		111 743	570 649
	Taxebundna kostnader		
	El	83 179	72 411
	Värme	905 585	916 241
	Vatten	165 663	155 985
	Sophämtning/renhållning	66 052	42 722
	Grovsopor	80 849	79 880
		1 301 328	1 267 239
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 518	61 432
	Kabel-TV	111 255	109 110
		171 773	170 542

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	224 275	217 366
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 587 980	2 921 501
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Medlemsinformation	0	938
	Tele- och datakommunikation	11 028	10 749
	Juridiska åtgärder	0	45 657
	Inkassering avgift/hyra	850	6 375
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 875
	Föreningskostnader	14 666	4 018
	Styrelseomkostnader	6 208	10 284
	Fritids- och trivselkostnader	6 118	705
	Studieverksamhet	2 025	0
	Förvaltningsarvode	161 693	317 022
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	4 879	7 848
	Korttidsinventarier	10 639	0
	Konsultarvode	14 844	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 390	8 390
		258 215	432 549
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	92 300	91 400
	Sociala kostnader	26 891	26 609
		119 191	118 009
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	22 422	22 422
	Förbättringar	83 864	83 864
		106 286	106 286

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-08-31	2016-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 470 402	7 470 402
	Utgående anskaffningsvärde	7 470 402	7 470 402
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 419 612	-6 313 326
	Årets avskrivningar enligt plan	-106 286	-106 286
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 525 898	-6 419 612
	Planenligt restvärde vid årets slut	944 504	1 050 790
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	225 230	225 230
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 381 000	46 381 000
	Taxeringsvärde mark	84 716 000	84 716 000
		131 097 000	131 097 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	128 000 000	128 000 000
	Lokaler	3 097 000	3 097 000
		131 097 000	131 097 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-08-31	2016-08-31
	Skattekonto	60 176	59 818
	Skattefordran	61 395	68 304
	Klientmedel hos SBC	979 169	1 469 703
		1 100 740	1 597 825
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-08-31	2016-08-31
	Upplupna ränteintäkter	0	34
		0	34
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 174 667	1 532 806
	Reservering enligt stadgar	957 483	957 483
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-570 649	-315 622
	Vid årets slut	2 561 501	2 174 667

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Femårsbesiktningen om gårdsfasaden kommer att utföras 28 november 2017
- Borttagande av buskrabatt mot husfasaden i WY 48 gången (utförd)
- Stockholmshem anmodad att ansa överhängande trädgrenar
- Planering av utökning av tvätt och torkmöjligheter för drop-in
- Inköp av porslin samt installation av diskmaskin i samlingsalen
- Stamspolning av avloppsrör samt besiktning av stammarna planeras under våren 2018
- Nya stadgar skall godkännas genom två föreningsmöten

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-08-31	2016-08-31
Arvoden	94 800	91 600
Sociala avgifter	29 786	28 781
Vattenskada	18 070	0
Förutbetalda avgifter	335 559	319 422
	478 215	439 803

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21/12 2017



Erik Gullberg
Ledamot



Aaron Mikk-Kirsme
Ledamot



Bo Stegmann-Laursen
Ledamot



Marie Stenmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/1 2018



Carina Toresson
Extern revisor



Maria Telliskivi
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Postiljonen, org.nr 702001-6981.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Postiljonen för räkenskapsåret 1 september 2016 – 31 augusti 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 augusti 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Postiljonen för räkenskapsåret 1 september 2016 – 31 augusti 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

5

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 / 11 - 2018


Carina Toresson
Toresson Revision AB


Maria Telliskivi

Budget

BUDGET	Budget 2017/2018	Utfall 2016/2017	Budget 2016/2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 770 200	3 710 436	3 710 700
Hyror lokaler	287 700	289 116	283 500
Gästlägenhet	27 000	30 000	27 000
Öresutjämning	0	99	0
Övriga intäkter	3 000	4 812	3 000
	4 087 900	4 034 462	4 024 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-230 000	-208 699	-240 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-17 123	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-41 000	-70 979	-62 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-45 966	-80 000
Städning entreprenad	-150 000	-145 842	-150 000
Städning enligt beställning	-15 000	-11 707	-15 000
Mattvätt/Hyrmattor	-16 000	-15 745	-15 000
Hissbesiktning	-7 000	-5 008	-7 000
Myndighetstillsyn	-10 000	0	-10 000
Bevakning	-3 000	-2 750	-3 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-25 000	-13 073	-25 000
Serviceavtal	-37 000	-35 355	-36 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-2 978	-10 000
Störningsjour och larm	-7 000	-2 895	-7 000
Brandskydd	-5 000	-2 500	-5 000
	-668 000	-580 619	-687 000
Reparationer			
Tvättstuga	0	-24 550	0
Sopphantering/återvinning	0	-2 250	0
Källare	0	-4 500	0
Entré/trapphus	0	-8 625	0
Lås	0	-14 780	0
VVS	0	-36 665	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 438	0
Elinstallationer	0	-12 657	0
Hiss	0	-18 120	0
Fasad	0	-6 503	0
Fönster	0	-5 150	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 648	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-15 250	0
Vattenskada	0	-44 106	0
Övrigt	-320 000	0	-320 000
	-320 000	-198 242	-320 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-19 800	-50 000
Tvättstuga	-379 000	0	-100 000
Sopphantering/återvinning	0	-12 500	-20 000
Vind	0	-37 760	0
Entré/trapphus	0	-41 683	-50 000
VVS	-160 000	0	0
Värmeanläggning	0	0	-30 000
	-539 000	-111 743	-250 000

BUDGET	Budget 2017/2018	Utfall 2016/2017	Budget 2016/2017
Taxebundna kostnader			
El	-88 000	-83 179	-85 000
Värme	-980 000	-905 585	-1 000 000
Vatten	-160 000	-165 663	-150 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-66 052	-120 000
Grovsopor	-90 000	-80 849	-90 000
	-1 378 000	-1 301 328	-1 445 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 000	-60 518	-63 000
Kabel-TV	-114 000	-111 255	-112 000
	-176 000	-171 773	-175 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-224 400	-224 275	-217 500
	-224 400	-224 275	-217 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Medlemsinformation	-5 000	0	-8 000
Tele- och datakommunikation	-12 000	-11 028	-11 000
Juridiska åtgärder	-20 000	0	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-6 000	-850	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 875	-20 000
Föreningskostnader	-15 000	-14 666	-5 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-6 208	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-6 118	-3 000
Studieverksamhet	0	-2 025	0
Förvaltningsarvode	-169 000	-161 693	-162 000
Förvaltningsarvoden övriga	-9 000	0	-9 000
Administration	-10 000	-4 879	-10 000
Korttidsinventarier	-10 000	-10 639	-10 000
Konsultarvode	-70 000	-14 844	0
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-9 000	-8 390	-9 000
	-367 000	-258 215	-281 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-89 600	-89 300	-88 600
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-26 891	-29 000
	-121 600	-119 191	-120 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-22 400	-22 422	-22 400
Förbättringar	-83 900	-83 864	-83 900
	-106 300	-106 286	-106 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 900 300	-3 071 672	-3 602 400
RÖRELSERESULTAT	187 600	962 791	421 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	0	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	68	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	358	0
Övriga räntekostnader	0	-18	0
	500	407	1 000
RESULTAT	188 100	963 198	422 800