

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Postiljonen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2012 - 31 augusti 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### 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.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarteret Postiljonen 13	1928	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Arén & Partners Allians Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

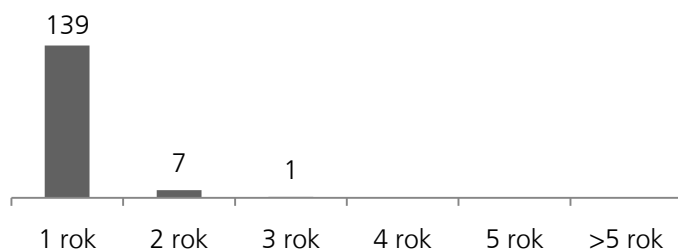
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1930.

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

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	123 kvm	19970101-20140930
Kontor	63 kvm	20120601-20220531

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning
Gemensamhetslokal
Övernattningsrum

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Via Comhems kabel-TV-nät eller valfri ADSL-leverantör. Anslutning till fiberoptisk kabel via BRAVO Bredband.
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
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Serviceavtal tvättstugor	Söderkyl AB
Hisskötsel	I.T.K. AB
Trädgårdsskötsel och snöskottning	Riksbyggen

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 147 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 19 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 16 andrahandsuthyrningar.

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

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Klotz	Ordförande
Maria Telliskivi	Vice ordförande
Bo Stegmann	Sekreterare
Ulla Maija Yrjänä	Kassör
Ida Enlund	Suppleant
Karin Westfeldt	Suppleant
Martina Berg	Suppleant

### **Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Maria Telliskivi, Bo Stegmann, Karin Westfeldt och Ida Enlund

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
Ertekin Zekic	Ordinarie Intern	
Joel Andreasson Utas	Suppleant Intern	

### **Valberedning**

Dan Ekström	Sammanställande
Peter Rudvald	

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-02-21.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Den stora fasad- balkong- och fönsterrenoveringen som påbörjades föregående budgetår avslutades strax före julen 2012.

Från den 1 januari 2013 höjdes månadsavgiften med 5 % för att bygga upp en buffert för t.ex. framtida fasadrenovering ut mot gatorna.

För att underhålla fastighetens vatten- och avloppsstammar har stamspolning gjorts i alla lägenheter, förutom i fem lägenheter där företaget Solna Högtryck inte släpptes in.

Vår förvaltare har under året besiktigat varmvattenkopplingar i alla lägenheter som ligger högst upp i fastigheten för att kontrollera deras status. Detta för att rören där utsätts för extra belastning.

Föreningens underhållsplan har uppgraderats.

En vattencirkulationspump har bytts ut eftersom den orsakade missljud i rören hos några medlemmar.

Under våren gjordes en upprensning av alla cyklar i cykelrum och på gård.

Upprustning av innergården har påbörjats. Under försommaren anlätade styrelsen en trädgårdsdesigner för att få tips på åtgärder. I samband med det samlades också några medlemmar och bildade en trädgårdsgrupp. De har planterat rabarber, tomater o.dyl. i en liten täppa, vilket varit uppskattat.

Under verksamhetsåret har vi haft 158 uthyrda nätter i övernattningsrummet.

Förutom löpande underhåll exempel på vad som köpts in:

- För styrelsens arbete en ny skrivare och förvaringskåp till styrelserummet.
- Trädgårdsmöbler till en ny anlagd samlingsplats på gården.
- En bokhylla som satts upp vid tvättstugorna för att möjliggöra bokbyten.
- Nytt värmeelement till föreningens hyresgäst, designföretaget Mu AB.
- Nytt kylskåp till övernattningsrummet.
- Ny luddlåda bakom maskinerna i den obokningsbara tvättstugan.
- Sopborstar till alla portar.

I december 2012 hölls traditionsenligt glöggafton i samlingslokalen.

Efter föreningsstämman i februari 2013 bjöds medlemmarna på vin med tilltugg.

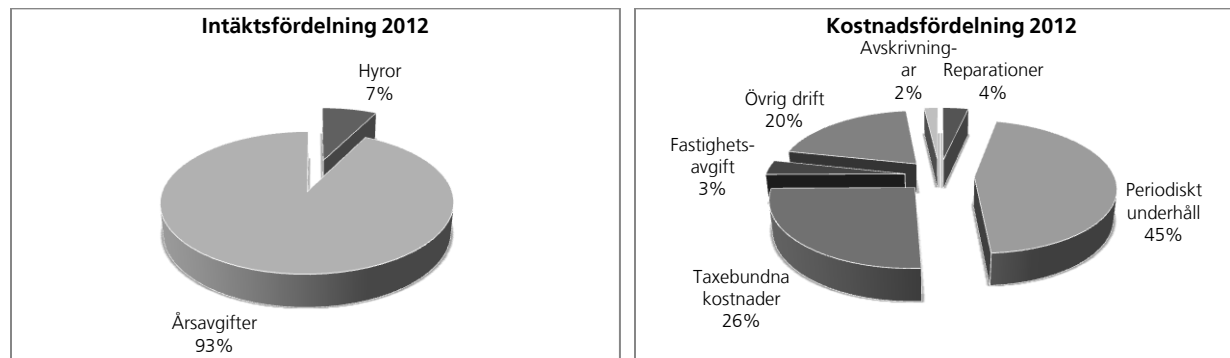
#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under våren/försommaren 2014 planeras delrenovering av fönstren mot gator och gång, nedre delen av ytterbågarna.

#### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	12/13	11/12	10/11	09/10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	622	603	603	603
Elkostnad/kvm totalyta	16	14	16	17
Värmekostnad/kvm totalyta	196	179	182	172
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	25	26	25

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 060 451
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 247 690
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-340 866
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-1 153 627</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

2 000 000

**846 373**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012-2013</b>	<b>2011-2012</b>
<b>1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 631 892	3 524 242
Övriga rörelseintäkter		28 576	20 153
		<b>3 660 468</b>	<b>3 544 395</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-414 664	-350 749
Reparationer		-198 502	-266 955
Periodiskt underhåll		-2 603 555	-2 385 593
Taxebundna kostnader		-1 483 111	-1 377 764
Övriga driftskostnader		-186 905	-202 703
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-201 081	-206 141
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-392 846	-344 277
Personalkostnader		-138 263	-59 625
Avskrivningar		-106 286	-106 286
		<b>-5 725 213</b>	<b>-5 300 093</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 064 745</b>	<b>-1 755 698</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		4 294	41 855
		<b>4 294</b>	<b>41 855</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 060 451</b>	<b>-1 713 843</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	1 369 648	1 475 934
	<b>1 369 648</b>	<b>1 475 934</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 369 648</b>	<b>1 475 934</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 286
Skattefordringar	81 580	77 247
Övriga fordringar	63 940	63 114
Förutbetalda kostnader Not 4	76 331	73 069
Upplupna intäkter	1 053	32 134
	<b>222 904</b>	<b>249 850</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 5		
Kortfristiga placeringar	0	120 483
	<b>0</b>	<b>120 483</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	592 789	3 050 948
SBC klientmedel i SHB	1 363 665	1 306 790
	<b>1 956 454</b>	<b>4 357 738</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 179 358</b>	<b>4 728 071</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 549 006</b>	<b>6 204 004</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		1 685 900	1 685 900
Upplåtelseavgifter		201 604	201 604
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 058 347	4 103 074
		<u>3 945 851</u>	<u>5 990 578</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		906 824	575 940
Årets resultat		-2 060 451	-1 713 843
		<u>-1 153 626</u>	<u>-1 137 903</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 792 225</b>	<b>4 852 675</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		201 964	907 900
Övriga kortfristiga skulder		7 124	0
Upplupna kostnader	Not 8	265 300	166 655
Förutbetalda avgifter och hyror		282 393	276 774
		<u>756 781</u>	<u>1 351 329</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>3 549 006</b>	<b>6 204 004</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012-2013	2011-2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	3,33%	3,33%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	2012-2013	2011-2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 361 888	3 256 884
Hysesintäkter	270 004	267 358
	<b>3 631 892</b>	<b>3 524 242</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	62 076	59 338
Fastighetsskötsel beställning	4 316	16 028
Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 498	42 266
Fastighetsskötsel gård beställning	18 668	0
Snöröjning/sandning	91 076	27 772
Städning entreprenad	146 098	147 682
Städning enligt beställning	1 438	10 127
Mattvätt/Hyrmattor	12 100	12 600
Hissbesiktning	0	3 139
Bevakning	2 400	1 365
Gemensamma utrymmen	2 997	0
Gård	4 827	9 625
Serviceavtal	20 512	9 690
Förbrukningsmateriel	3 534	3 548
Störningsjour och larm	7 125	7 569
	<b>414 664</b>	<b>350 749</b>

<b>Not 2 forts.</b>	<b>2012-2013</b>	<b>2011-2012</b>
<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	2 368	0
Lokaler	744	0
Gemensamma utrymmen	5 171	0
Tvättstuga	40 622	37 142
Sophantering/återvinning	0	4 113
Vind	2 069	0
Entré/trapphus	207	6 419
Lås	8 663	8 797
VVS	35 550	17 807
Värmeanläggning/undercentral	30 644	6 188
Elinstallationer	6 941	26 499
Hiss	10 997	18 369
Huskropp utvändigt	0	6 926
Balkonger/altaner	46 055	0
Mark/gård/utemiljö	4 570	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 901	0
Vattenskada	0	134 696
	<b>198 502</b>	<b>266 955</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Tvättstuga	19 875	43 125
Lås	0	114 915
VVS	64 075	0
Hiss	0	37 888
Fasad	46 578	2 086 113
Fönster	2 473 027	47 156
Balkonger/altaner	0	56 396
	<b>2 603 555</b>	<b>2 385 593</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	88 492	78 497
Värme	1 088 698	994 649
Vatten	134 093	137 461
Sophämtning/renhållning	92 351	89 512
Grovsopor	79 477	77 645
	<b>1 483 111</b>	<b>1 377 764</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	52 385	50 691
Kabel-TV	134 520	152 012
	<b>186 905</b>	<b>202 703</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>201 081</b>	<b>206 141</b>

<b>Not 2 forts</b>	<b>2012-2013</b>	<b>2011-2012</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	288	0
Medlemsinformation	6 932	6 056
Tele och datakommunikation	9 311	8 150
Inkassering avgift/hyra	5 400	0
Hysesförluster	2	0
Revisionsarvode extern revisor	19 875	8 031
Föreningskostnader	1 240	7 015
Styrelseomkostnader	3 336	9 262
Fritids och Trivselkostnader	1 464	0
Förvaltningsarvode	316 773	289 064
Förvaltningsarvoden övriga	8 264	1 938
Administration	8 476	6 771
Korttidsinventarier	3 495	0
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 990	7 990
	<b>392 846</b>	<b>344 277</b>

**Anställda och personalkostnader**  
Föreningen har inte haft någon anställd.

<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	106 400	46 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	90	0
Sociala kostnader	31 773	13 625
	<b>138 263</b>	<b>59 625</b>

<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	22 422	22 422
Förbättringar	83 864	83 864
	<b>106 286</b>	<b>106 286</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **5 725 213** **5 300 093**

<b>Not 3</b>	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	7 470 402	7 470 402
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 470 402</b>	<b>7 470 402</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-5 994 468	-5 888 182
Årets avskrivningar enligt plan	-106 286	-106 286
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 100 754</b>	<b>-5 994 468</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **1 369 648** **1 475 934**  
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 225 230 225 230

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	49 230 000	42 474 000
Taxeringsvärde mark	64 392 000	60 928 000
	<b>113 622 000</b>	<b>103 402 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	111 000 000	102 000 000
Lokaler	2 622 000	1 402 000
	<b>113 622 000</b>	<b>103 402 000</b>

**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2013-08-31	2012-08-31
Sophämtning	7 855	7 622
Kabel-TV	8 833	12 746
Förvaltningsavtal SBC	12 202	11 324
Gård entreprenad	4 635	3 580
Fastighetsförsäkring	36 062	34 354
Medlemsavgift SBC Ek Förening	2 663	2 663
Serviceavtal	3 271	0
Bevakning	810	780
	<b>76 331</b>	<b>73 069</b>

**Not 5**

**KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Nominellt värde	Bokfört värde 2013-08-31	Verkligt värde 2013-08-31	Bokfört värde 2012-08-31
Stadshypotek	0	0	0	120 483
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120 483</b>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 685 900	0	0	1 685 900
Uppåtelseavgifter	201 604	0	0	201 604
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 058 347	340 866	-2 385 593	4 103 074
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 945 851</b>	<b>340 866</b>	<b>-2 385 593</b>	<b>5 990 578</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	906 824	-340 866	671 750	575 940
Årets resultat	-2 060 451	-2 060 451	1 713 843	-1 713 843
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 153 626</b>	<b>-2 401 317</b>	<b>2 385 593</b>	<b>-1 137 903</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 792 225</b>	<b>-2 060 451</b>	<b>0</b>	<b>4 852 675</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012-2013	2011-2012
Vid årets början	4 103 074	3 736 243
Reservering enligt stadgar	340 866	310 206
Reservering enligt stämmobeslut	0	500 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 385 593	-443 375
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 058 347</b>	<b>4 103 074</b>

<b>Not 8</b>	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Fastighetskötsel entreprenad	22 531	16 125
Städning entreprenad	12 138	13 363
El	6 275	6 052
Värme	50 735	31 476
Vatten	12 490	10 513
Sophämtning	4 225	7 031
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	92 000	46 000
Sociala avgifter	28 906	14 453
Serviceavtal hiss	6 000	1 642
Mattvätt	10 000	0
	<b>265 300</b>	<b>166 655</b>

STOCKHOLM den / 2013

Eva Klotz  
Ordförande

Maria Telliskivi  
Vice ordförande

Bo Stegmann  
Sekreterare

Ulla Maija Yrjänä  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Ralf Toresson  
Extern revisor

Ertekin Zekic  
Intern revisor