



## Kallelse till föreningsstämma

**Datum:** Onsdag den 19 november 2008

**Tidpunkt:** 19:30

**Lokal:** Sensus, Medborgarhuset (Medborgarplatsen), högra trappan

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende:
  - Information från trivselgruppen
  - Information gällande ansvarsområden i föreningen
  - Information gällande vindförsäljningen
  - Information gällande källarlokal
  - Information gällande kommande renoveringar
  - Övriga frågor
18. Stämmans avslutande

Styrelsen  
Brf. Postiljonen 9

# Postiljonen 9

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## Information från styrelsen:

Föreningen, brf Postiljonen 9, består av 24 bostadsrätter och 1 hyreslokal.

Huset uppfördes 1929 och är kulturskyddat.

Föreningen köpte fastigheten 2005 och vårt mål är att förädla boendet baserat på följande visioner:

- Skapa ett attraktivt, billigt boende med hög standard.
- Föreningen skall inte gå med vinst, överskottet skall investeras i huset alt. användas till amorteringar på lån eller för att sänka avgifterna för medlemmarna.
- Skapa en god värdeökning för medlemmarnas bostadsrätter.

Efter att vi övertog fastigheten har vi med gemensam kraft noga gått igenom hela huset för att skapa oss en säker bild av huset skick, som ett komplement till den dokumentation vi erhöll från f.d. fastighetsägaren. Till vår glädje visar det sig att huset alltid har haft en speciell plats i hjärtat hos honom vilket gjort att huset har fått en kärleksfull behandling, denna anda hoppas vi ska fortsätta råda i framtiden.

Föreningen har beslutat att avyttra vinden, för att därigenom ytterligare förstärka föreningens ekonomi. Under året har föreningens trädgård-/trivselsgrupp börjat arbetet med att "lyfta fram" den lilla oas vi har på baksidan, så att medlemmarna därigenom kan få sin egen lilla idyll mitt i stan. Föreningen har även fått en balkonggrupp som arbetar med att ta fram förslag avs. balkonger mot gården.

### Historik ang. gatunamnet:

Doktor Abelins Gata uppkallad efter den högst förtjänte barnläkaren Hjalmar Abelin. Hjalmar August Abelin, bror till Gustaf Rudolf Abelin, läkare, född i Linköping 22 maj 1817, blev 1846 med. licentiat i Uppsala och 1847 kir. magister vid Karolinska institutet i Stockholm. Han blev 1856 överläkare vid Allmänna barnhuset och 1858 tillika professor i pediatrik vid Karolinska institutet samt valdes 1866 till ledamot av Vetenskaps-akademien. Han tog 1882 avsked från sina befattningar och dog i Stockholm 13 september 1893. Källa: Föreningen Europas Historia

Våra ansträngningar har resulterat i nöjda medlemmar, god grannsämja, god ekonomi och en god värdeökning på bostadsrätterna i huset. Det finns fortfarande idéer för att ytterligare förädla boendet samt utveckla allmän trivsel.

Vi är en liten förening där alla medlemmar har ett stort inflytande i föreningens prioriteringar och ekonomi.

Styrelsen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen POSTILJONEN 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2007 - 30 juni 2008.

### 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 2004-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-02 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Postiljonen 9	2005	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Sveland försäkringar.  
Byggnadens uppvärmning är Fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av ett flerbostadshus i bv till 4 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 017 kvadratmeter, varav 922 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
24					

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Affär	100	2005-12-31 - 2008-12-31

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte		12 badrum och 2 kök stambytta
Elstambyte		Elen moderniserad i 4 lgh
Omläggning av tak	1984	
Omputsning av fasad	1992	
Ny utrustning i tvättstugan	2006	Två nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
Stamreovering	2007	Stamreovering i hela huset
Omdragning av rör i källaren	2008	

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av AB Energibevakning.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året fyra överlåtits.

Under året så har en nyupplåtelse skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning följer BrL.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Eriksson	Ledamot
Sarah Jackson	Ledamot
Lukas Kumlin	Ledamot
Jenny Malmström	Ledamot
Robert Zaring	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 21 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ralf Toresson, Ralf Toresson revision AB

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25:e oktober 2007. Extrastämma hölls den 26:e februari 2008.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har föreningen sista hyreslägenhet upplåtits med bostadsrätt. Intäkten om 2.100.000 kr (1/7-08) från försäljningen har använts för att amortera lån om 1.400.000 kr, samt finansiera pågående underhållsarbeten samt avsatts för framtida behov.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Höst/vinter 2008:

Omdragning av vattenrör i källaren  
Omdragning av kallvattenrör i hela huset  
Omdragning av elstigare (3-fas) i hela huset  
Byte av cirkulationspump i fjärrvärmecentralen

Föreningen kommer att slutföra upplåtelsen av råvinden.

Vinter/vår 2009:

Renovering samt ombyggnad av källaren i samband med att vindsförråden flyttas.

Ovanstående underhållsarbeten finansieras med egna medel.

## Föreningens ekonomi

NYCKELTAL	07/08	06/07	05/06	04/05
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	666	666	668	16
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 150	8 150	6 448	6 448
Elkostnad/kvm totalyta	21	23	24	0
Värmekostnad/kvm totalyta	147	153	167	2
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	19	24	1

## Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 110 353
ansamlad förlust	<u>- 115 118</u>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	- 225 472

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2007-2008</b>	<b>2006-2007</b>
<b>1 JULI - 30 JUNI</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	701 682	700 190
Övriga rörelseintäkter		18 000	15 750
		<b>719 682</b>	<b>715 940</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-60 964	-68 385
Reparationer		-52 105	-13 805
Periodiskt underhåll		-3 025	0
Taxebundna kostnader		-202 517	-186 663
Övriga driftskostnader		-21 534	-20 628
Fastighetsskatt		-40 085	-50 656
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-144 809	-141 235
Personalkostnader		0	680
Avskrivningar		-62 999	-62 999
		<b>-588 038</b>	<b>-543 690</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>131 644</b>	<b>172 250</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 751	3 241
Räntekostnader		-243 309	-219 077
		<b>-241 558</b>	<b>-215 836</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-109 914</b>	<b>-43 586</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-439	-31 208
		<b>-439</b>	<b>-31 208</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-110 353</b>	<b>-74 794</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-06-30</b>	<b>2007-06-30</b>	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	21 422 397	21 166 953
Inventarier	Not 4	59 475	79 300
		<u>21 481 872</u>	<u>21 246 253</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 481 872</b>	<b>21 246 253</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar		308 815	98 338
Förutbetalda kostnader	Not 5	18 781	20 634
Upplupna intäkter		379	2 199
		<u>327 975</u>	<u>121 171</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		203 641	722 067
		<u>203 641</u>	<u>722 067</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>531 616</b>	<b>843 238</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 013 488</b>	<b>22 089 491</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-06-30</b>	<b>2007-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		14 787 498	14 622 498
Fond för yttre underhåll	Not 7	33 233	33 233
		<b>14 820 731</b>	<b>14 655 731</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-115 118	-40 324
Årets resultat		-110 353	-74 794
		<b>-225 472</b>	<b>-115 118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 595 259</b>	<b>14 540 613</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 180 500	7 180 500
		<b>7 180 500</b>	<b>7 180 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		35 211	76 796
Skatteskulder		122 388	180 120
Övriga kortfristiga skulder		200	200
Upplupna kostnader	Not 9	51 805	43 057
Förutbetalda avgifter och hyror		28 125	68 205
		<b>237 729</b>	<b>368 378</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>22 013 488</b>	<b>22 089 491</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	7 180 500	7 180 500
<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. Avskrivningarpå anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007-2008	2006-2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,50%	0,50%
Inventarier	20,00%	20,00%

Kommande avskrivning från 20080701; Stamreovering

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

	2007-2008	2006-2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	587 172	587 172
Hysesintäkter	114 510	113 018
	<b>701 682</b>	<b>700 190</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	32 993	31 563
Fastighetsskötsel enl beställn	1 963	6 366
Städning entreprenad	19 250	21 438
Hissbesiktning	1 095	3 214
Gård	587	2 388
Hiss	3 322	3 259
Förbrukningsmateriel	1 754	158
	<b>60 964</b>	<b>68 385</b>
<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	834	0
Tvättstuga	1 944	0
VVS	11 643	4 742
Värmeanläggning/undercentral	3 850	0
Elinstallationer	2 554	7 803
Hiss	8 144	1 260
Vattenskada	19 986	0
Övrigt	3 150	0
	<b>52 105</b>	<b>13 805</b>

	2007-2008	2006-2007
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	3 025	0
	<b>3 025</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	21 348	21 310
Värme	149 176	140 768
Vatten	20 860	21 516
Vatten fast kostnad	0	-4 413
Sophämtning/renhållning	8 320	7 482
Grovsopor	2 813	0
	<b>202 517</b>	<b>186 663</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	16 318	15 514
Kabel-TV	5 216	5 114
	<b>21 534</b>	<b>20 628</b>
<b>Fastighetsskatt</b>		
	<b>40 085</b>	<b>50 656</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	0	288
Juridiska åtgärder	64 752	0
Revisionsarvode extern revisor	15 000	24 750
Föreningskostnader	1 340	0
Förvaltningsarvode	49 141	46 968
Arvode SBC övrigt	0	3 125
Juridik	0	38 906
Administration	2 055	1 334
Korttidsinventarier	6 597	5 539
Konsultarvode	0	16 375
Medlemsavgift SBC ek för	5 925	3 950
	<b>144 809</b>	<b>141 235</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Sociala kostnader	0	-680
	<b>0</b>	<b>-680</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	43 174	43 174
Inventarier	19 825	19 825
	<b>62 999</b>	<b>62 999</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>588 038</b>	<b>543 690</b>

	2007-2008	2006-2007
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNAD OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	21 254 365	20 117 176
Nyanskaffningar	298 618	1 137 189
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 552 983</b>	<b>21 254 365</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-87 412	-44 238
Årets avskrivningar enligt plan	-43 174	-43 174
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-130 586</b>	<b>-87 412</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	21 422 397	21 166 953
	11 446 128	11 446 128
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 196 000	4 611 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	6 200 000
	<b>13 796 000</b>	<b>10 811 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	13 400 000	10 811 000
Lokaler	396 000	0
	<b>13 796 000</b>	<b>10 811 000</b>
<b>Not 4</b>		
<b>INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	99 125	99 125
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 125</b>	<b>99 125</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-19 825	0
Årets avskrivningar enligt plan	-19 825	-19 825
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-39 650</b>	<b>-19 825</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>59 475</b>	<b>79 300</b>

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2008-06-30</b>	<b>2007-06-30</b>
Försäkring	17 460	16 318
Kabel-TV	1 321	1 287
Medlemskap SBC	0	1 975
Vattenkostnad	0	1 054
	<b>18 781</b>	<b>20 634</b>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 787 498	165 000	0	14 622 498
Fond för yttre underhåll enligt not	33 233	0	0	33 233
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 820 731</b>	<b>165 000</b>	<b>0</b>	<b>14 655 731</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-115 118	0	-74 794	-40 324
Årets resultat	-110 353	-110 353	74 794	-74 794
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-225 472</b>	<b>-110 353</b>	<b>0</b>	<b>-115 118</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 595 259</b>	<b>54 647</b>	<b>0</b>	<b>14 540 613</b>

**2007-2008**

**2006-2007**

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

<b>Vid årets början</b>	<b>33 233</b>	<b>33 233</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 233</b>	<b>33 233</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2008-06-30</b>	<b>2008-06-30</b>	<b>2007-06-30</b>	
Nordbanken Hypotek	2,95 %	5 000 000	5 000 000	2010-03-17
Nordbanken Hypotek	4,81 %	2 180 500	2 180 500	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 180 500</b>	<b>7 180 500</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>7 180 500</b>	<b>7 180 500</b>	

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2008-06-30</b>	<b>2007-06-30</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	2 730	2 625
Värme	7 000	6 237
Revisor	20 250	15 000
El	0	1 350
Städning	0	1 750
Räntekostnader	21 825	16 095
	<b>51 805</b>	<b>43 057</b>

STOCKHOLM den / 2008

Mats Eriksson  
*Ledamot*

Sarah Jackson  
*Ledamot*

Lukas Kumlin  
*Ledamot*

Jenny Malmström  
*Ledamot*



Robert Zaring  
*Ledamot*

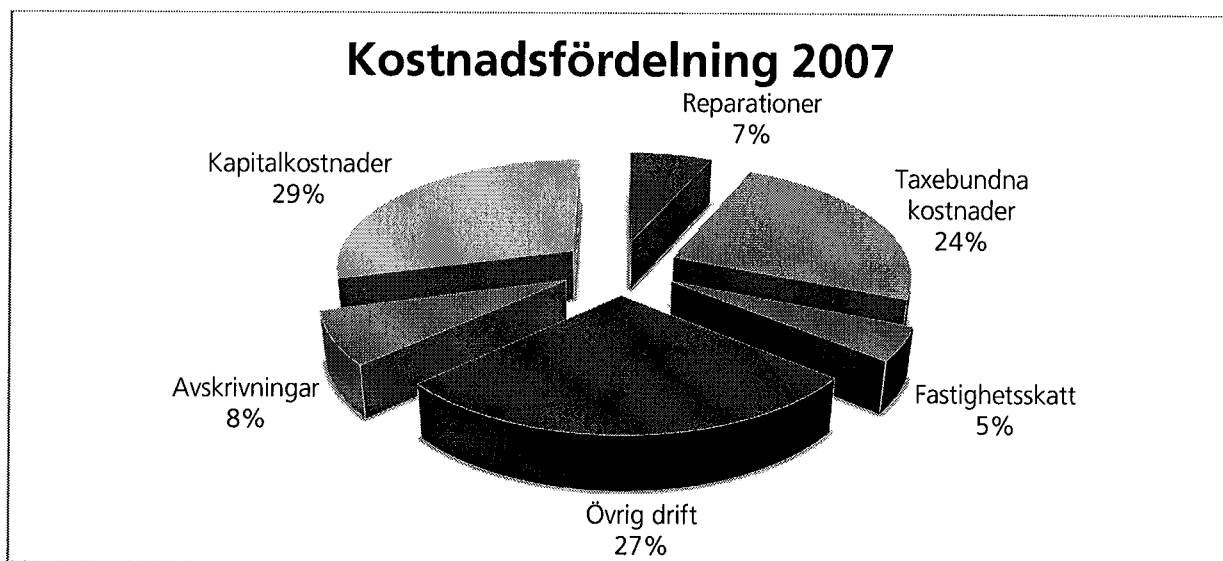
Min revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Ralf Toresson  
*Extern revisor*



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 205 kr	Årsavgifter	637 kr
Ränta och utdelning	2 kr	Övriga intäkter	18 kr



#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	54 kr	Taxebundna kostnader	199 kr
Fastighetskatt	39 kr	Övrig drift	224 kr
Avskrivningar	62 kr	Kapitalkostnader	239 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 922 kvm bostäder och 95 kvm lokaler