

# Postiljonen 9

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Information från styrelsen:

Föreningen, brf Postiljonen 9, består av 25 bostadsrätter  
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 under året sålt råvinden och källarlokalen för att därigenom ytterligare förstärka föreningens goda ekonomi. Under året har föreningens trädgård-/trivselsgrupp fortsatt 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. Föreningens balkonggrupp har lämnat in bygglovsansökan avseende balkonger.

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 2008 - 30 juni 2009.

### 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.

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 Länsförsäkringar AB.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1017 kvadratmeter, varav 922 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 95 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
24	0	0	0	0	0

Vinden uppläts i april 2009 och fick lgh nr 25. Fd källarlokal har upplåtits med bostadsrätt 2009-09-06 och har fått lgh nr 26

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Omläggning av tak	1984	
Omputsning av fasad	1996	Fasad mot gatan
Rörstambyte	2004	12 badrum och 2 kök stambytta
Elstambyte	2004	Elen moderniserad i 4 lgh
Ny utrustning i tvättstugan	2006	Två nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
Stamreovering	2007	Stamreovering i hela huset
Nyplantering av växter m.m	2007-2010	
Energideklaration	2008	
Omdragning av rör i källaren	2008	
Renovering Fjärrvärmecentral	2009	
Nytt grus till innergården	2009	
Dränering mot gården	2009	
Byte av vattenrör	2009	
Nya förråd i källaren	2009	
Ombyggnad o renovering källare	2009	
Elstambyte, 3-fas till samtliga lgh	2009-2010	
Dränering framsida	2009-2010	
Ommålning trapphus	2010	
Säkerhetsdörrar	2010	
Renovering av gård(fram/baksida)	2010	
Redskapsbod	2010	
Nya balkonger	2010	Nya balkonger kommer under 2010

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - AB Energibevakning

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Enligt BrL

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

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jenny Malmström	Ledamot
VikarsPer Österberg	Ledamot
Helena Svensson	Ledamot
Mats Erik Eriksson	Ledamot
Lukas Kumlin	Ledamot
Robert Zaring	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 30 protokollförda sammanträden.

Styrelsen arbetar aktivt med att förädla fastigheten och skapa mervärde för medlemmarna.

### **Revisorer**

Ralf Toresson Ralf Toresson revision AB

### **Stämmor**

Ordinarie 2008-11-18

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

Föreningen upplät lägenheten nr 20 med bostadsrätt, tillträdet skedde den 2008-07-01. Pengarna från försäljningen har använts till amortering av föreningens lån samt till att bekosta renoveringar av fastigheten. Råvinden har upplåtits med bostadsrätt i april 2009, pengarna kommer att bekosta kommande elstambyte, trapphusrenovering samt dränering.

Hyresgästen i källarlokalen valde att lämna lokalen och efter analys av marknaden valde föreningen att upplåta/sälja lokalen med bostadsrätt. Upplåtelse av lokalen skedde under augusti 2009. Pengarna från upplåtelsen kommer att användas till renovering av framsida och baksidan av fastigheten samt amortering av föreningens lån.

De nyupplåtelser som har skett har bidragit till att förstärka föreningens goda ekonomi samt skapat utrymme för ev. framtida avgiftssänkningar.

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

Källarlokalen upplåts med bostadsrätt under aug 2009.

Vinter/Vår 2009/2010; renovering av gemensam källare där nya troaxförråd skall uppföras. Elen i fastigheten kommer att bytas och ny trefas el kommer att dras till samtliga lägenheter. Säkerhetsdörrar kommer att installeras i samtliga lägenheter samt nya postboxar placeras i entrén. Trapphuset kommer att renoveras till tidsenlig stil. Bygglov kommer att lämnas in för balkonger mot gården. Dränering av grunden mot gatan. Renovering av gård fram och baksida samt uppförande av redskapsbod. Alla renoveringar bekostas med egna medel utan behov av ytterligare lån.

### **Övrig information**

Föreningen hemsida är under uppbyggnad.

### **Föreningens ekonomi**

De stora amorteringar som gjorts och kommer att göras av föreningens lån samt de ökade avgiftsintäkterna från lägenhet 25 och 26 (vind och källare) skapar eventuell möjlighet för framtida avgiftssänkningar.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

<b>Nyckeltal</b>	<b>08/09</b>	<b>07/08</b>	<b>06/07</b>	<b>05/06</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	666	637	637	638
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 270	7 788	7 788	6 161
Elkostnad/kvm totalyta	28	21	23	24
Värmekostnad/kvm totalyta	143	147	153	167
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	21	19	24

#### **Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

-119 960

ansamlad förlust

-225 471

---

-345 431

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

---

-345 431

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008-2009</b>	<b>2007-2008</b>
<b>1 JULI - 30 JUNI</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	Not 1		
Årsavgifter och hyror		652 788	701 682
Övriga rörelseintäkter		12 200	18 000
		<b>664 988</b>	<b>719 682</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-71 957	-60 964
Reparationer		-72 027	-52 105
Periodiskt underhåll		0	-3 025
Taxebundna kostnader		-211 953	-202 517
Övriga driftskostnader		-22 850	-21 534
Fastighetsskatt		-34 488	-40 085
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-97 905	-144 809
Avskrivningar		-92 440	-62 999
		<b>-603 620</b>	<b>-588 038</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>61 368</b>	<b>131 644</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 278	1 751
Räntekostnader		-183 254	-243 309
		<b>-180 976</b>	<b>-241 558</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-119 608</b>	<b>-109 914</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-352	-439
		<b>-352</b>	<b>-439</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-119 960</b>	<b>-110 353</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-06-30</b>	<b>2008-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 21 349 782	21 422 397
Pågående byggnation	Not 4 642 305	0
Inventarier	Not 5 39 650	59 475
	<b>22 031 737</b>	<b>21 481 872</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>22 031 737</b>	<b>21 481 872</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar	-292	308 815
Förutbetalda kostnader	Not 6 13 192	18 781
Upplupna intäkter	0	379
	<b>12 900</b>	<b>327 975</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	-957	0
SBC klientmedel i SHB	172 563	203 641
	<b>171 606</b>	<b>203 641</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>184 506</b>	<b>531 616</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 216 243</b>	<b>22 013 488</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-06-30</b>	<b>2008-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		16 555 366	14 787 498
Fond för yttre underhåll	Not 8	33 233	33 233
		<b>16 588 599</b>	<b>14 820 731</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-225 472	-115 118
Årets resultat		-119 960	-110 353
		<b>-345 432</b>	<b>-225 472</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 243 167</b>	<b>14 595 259</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 780 500	7 180 500
		<b>5 780 500</b>	<b>7 180 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		40 550	35 211
Skatteskulder		75 364	122 388
Övriga kortfristiga skulder		0	200
Upplupna kostnader	Not 10	26 607	51 805
Förutbetalda avgifter och hyror		50 055	28 125
		<b>192 576</b>	<b>237 729</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>22 216 243</b>	<b>22 013 488</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	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. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008-2009	2007-2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Stambyte	2%	
Inventarier	20%	20%

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

	2008-2009	2007-2008
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	614 496	587 172
Hysesintäkter	38 292	114 510
Återbäring Allframtid	12 000	18 000
Övriga intäkter	200	0
	<b>664 988</b>	<b>719 682</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	37 519	32 993
Fastighetsskötsel enl beställn	3 674	1 963
Städning entreprenad	24 501	19 250
Hissbesiktning	2 868	1 095
Gård	0	587
Serviceavtal	3 395	0
Hiss	0	3 322
Förbrukningsmateriel	0	1 754
	<b>71 957</b>	<b>60 964</b>

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	4 125	0
Brf Lägenheter	0	834
Tvättstuga	1 289	1 944
VVS	0	11 643
Värmeanläggning/undercentral	50 160	3 850
Elinstallationer	0	2 554
Hiss	6 703	8 144
Mark/gård/utemiljö	9 750	0
Vattenskada	0	19 986
Övrigt	0	3 150
	<b>72 027</b>	<b>52 105</b>

**Periodiskt underhåll**

Lägenhet	0	3 025
	<b>0</b>	<b>3 025</b>

**Taxebundna kostnader**

El	28 045	21 348
Gas	381	0
Värme	145 397	149 176
Vatten	25 618	20 860
Sophämtning/renhållning	9 418	8 320
Grovsopor	3 094	2 813
	<b>211 953</b>	<b>202 517</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	17 460	16 318
Kabel-TV	5 390	5 216
	<b>22 850</b>	<b>21 534</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

	<b>34 488</b>	<b>40 085</b>
--	---------------	---------------

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Juridiska åtgärder	13 000	64 752
Hyresförluster	22 736	0
Revisionsarvode extern revisor	1 250	15 000
Föreningskostnader	5 416	1 340
Förvaltningsarvode	49 595	0
Förvaltningsarvode	0	49 141
Förvaltningsarvoden övriga	484	0
Administration	1 475	2 055
Korttidsinventarier	0	6 597
Medlemsavgift SBC ek för	3 950	5 925
	<b>97 905</b>	<b>144 809</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Avskrivningar**

Byggnad	43 174	43 174
Förbättringar	29 441	0
Inventarier	19 825	19 825
	<b>92 440</b>	<b>62 999</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **603 620** **588 038**

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början 21 552 983 21 254 365

Nyanskaffningar 0 298 618

**Utgående anskaffningsvärde** **21 552 983** **21 552 983**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början -130 586 -87 412

Årets avskrivningar enligt plan -72 615 -43 174

**Utgående avskrivning enligt plan** **-203 201** **-130 586**

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**21 349 782** **21 422 397**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 11 446 128 11 446 128

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad 6 196 000 6 196 000

Taxeringsvärde mark 7 600 000 7 600 000

**13 796 000** **13 796 000**

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder 13 400 000 13 400 000

Lokaler 396 000 396 000

**13 796 000** **13 796 000**

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad 642 305 0

**Kommande avskrivningar från 090701, Dränering o stamreovering.** **642 305** **0**

**Not 5**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början 99 125 99 125

Nyanskaffningar 0 0

Utrangering/försäljning 0 0

**Utgående anskaffningsvärde** **99 125** **99 125**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början -39 650 -19 825

Årets avskrivningar enligt plan -19 825 -19 825

Utrangering/försäljning 0 0

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** **-59 475** **-39 650**

**Redovisat restvärde vid årets slut**

**39 650** **59 475**

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2009-06-30</b>	<b>2008-06-30</b>
Försäkring	11 049	17 460
Kabel-TV	1 374	1 321
Medlemskap SBC	0	0
Vattenkostnad	769	0
	<b>13 192</b>	<b>18 781</b>

**Not 7**

**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	16 555 366	1 767 868	0	14 787 498
Fond för yttre underhåll enligt not	33 233	0	0	33 233
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 588 599</b>	<b>1 767 868</b>	<b>0</b>	<b>14 820 731</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-225 472	-110 354	0	-115 118
Årets resultat	-119 960	-9 606	0	-110 353
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-345 432</b>	<b>-119 960</b>	<b>0</b>	<b>-225 472</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 243 167</b>	<b>1 647 908</b>	<b>0</b>	<b>14 595 259</b>

**2008-2009**

**2007-2008**

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2008-2009</b>	<b>2007-2008</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>33 233</b>	<b>33 233</b>
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 233</b>	<b>33 233</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2009-06-30</b>	<b>2009-06-30</b>	<b>2008-06-30</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordbanken Hypotek	2,950 %	5 000 000	5 000 000	2010-03-17
Nordbanken Hypotek	2,990 %	780 500	2 180 500	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 780 500</b>	<b>7 180 500</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>5 780 500</b>	<b>7 180 500</b>	

**Not 10**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2009-06-30</b>	<b>2008-06-30</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	2 730	2 730
Uppl kostnad Värme	6 016	7 000
Uppl kostnad Extern revisor	10 750	20 250
Upplupna räntekostnader	4 972	21 825
Upplupna elkostnader	2 139	0
	<b>26 607</b>	<b>51 805</b>

STOCKHOLM den / 2009

Mats Erik Eriksson  
Ledamot

Lukas Kumlin  
Ledamot

Jenny Malmström  
Ledamot

Helena Svensson  
Ledamot

Robert Zaring  
Ledamot

VikarsPer Österberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2009