

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 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 erhållit bygglov avseende 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 2009 - 30 juni 2010.

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 Länsförsäkringar AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

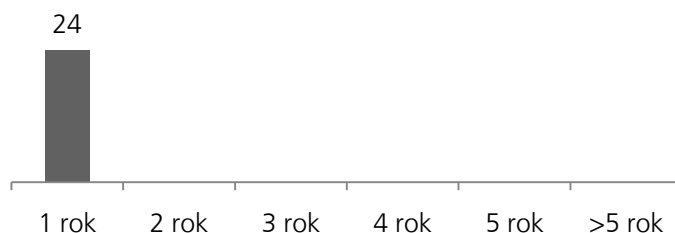
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1930.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 (26) lägenheter.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



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 2012. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ommålning trapphus	2011	
Nya balkonger	2011	Nya balkonger kommer under 2011
Installera säkerhetsdörrar	2011	
Redskapsbod/friggebod	2011	
Renovering av gård (fram/baksida)	2011	
Fiber indragen till samtliga lägenheter	2010	
Elstambyte, 3-fas till samtliga lägenheter	2010	
Tidsenlig belysning samt lysknappar i trapphus	2010	
Sensorstyrd belysning i källare	2010	
Trädbelysning innergård	2010	
Dränering framsida	2010	
Nytt grus till innergården	2009	
Dränering mot gården	2009	
Byte av vattenrör	2009	
Energideklaration	2008	
Ny Fjärrvärmecentral	2008	
Omdragning av rör i källaren	2008	
Stamrenovering	2007	Stamrenovering i hela huset
Nyplantering av växter m.m	2007 - 2010	
Ny utrustning i tvättstugan	2006	Två nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
Omputsning av fasad	1996	Fasad mot gatan
Rörstambyte	1990 - 2004	12 badrum och 2 kök stambytta
Elstambyte	1990 - 2004	Elen moderniserad i 4 lgh
Omläggning av tak	1984	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	AB Energibevakning
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christina Berglind	Ledamot
Jenny Alice Malmström	Ledamot
Karin Lisa Helena B Svensson	Ledamot
Mats Erik Eriksson	Ledamot
Richard Staffan Lukas Kumlin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
---------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-11-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen upplät lokalen med bostadsrätt. Pengarna från upplåtelsen kommer att användas till renovering av framsida och baksidan av fastigheten, trapphusrenovering samt till amortering av föreningens lån. Råvinden tillträdades i dec 2009, pengarna har används till att bekosta elstambyte samt dränering. 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 underhållsarbeten:

Planeras 2010/2011:

Säkerhetsdörrar kommer att installeras i samtliga lägenheter samt nya postboxar placeras i entrén.

Trapphuset kommer att renoveras till tidsenlig stil.

Renovering av gård fram och baksida samt uppförande av redskapsbod.

Balkonger kommer att monteras mot gård (bekostas av resp. medlem).

Stokab kommer ansluta fastigheten till stadens fibernät.

Alla renoveringar bekostas med egna medel utan behov av ytterligare lån.

Övrig information

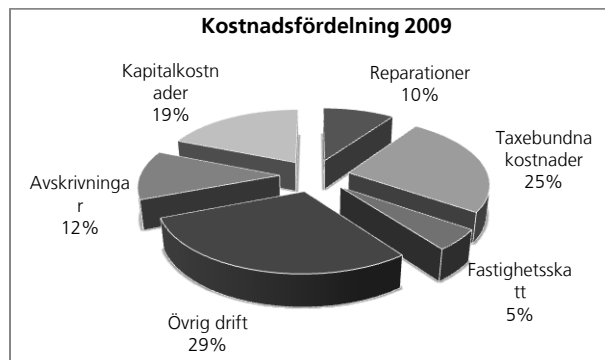
Föreningens hemsida är under uppbyggnad

Föreningens ekonomi

Föreningens negativa resultat beror på de stora renoveringar som utförts under året, dessa renoveringar har bekostats med egna medel utan behov av ytterligare lån. 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.

Föreningens positiva kassaflöde och stabila ekonomi ger utrymme för ytterligare värdehöjande investeringar i fastigheten.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	666 kr
Övriga intäkter	19 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	86 kr
Taxebundna kostnader	221 kr
Fastighetsskatt	45 kr
Övrig drift	260 kr
Avskrivningar	106 kr
Kapitalkostnader	167 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 922 kvm bostäder och 95 kvm lokaler

Nyckeltal	09/10	08/09	07/08	06/07
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	666	666	666	666
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 273	6 270	7 788	7 788
Elkostnad/kvm totalyta	26	28	21	23
Värmekostnad/kvm totalyta	161	143	147	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	25	21	19

Skatter och avgifter

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 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-265 193
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-345 431
summa fritt eget kapital	-610 624

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-610 624
----------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING		2009-2010	2008-2009
1 JULI - 30 JUNI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	614 496	652 788
Övriga rörelseintäkter		19 707	12 200
		634 203	664 988
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-113 628	-71 957
Reparationer		-87 193	-72 027
Taxebundna kostnader		-224 450	-211 953
Övriga driftskostnader		-17 501	-22 850
Fastighetsskatt		-45 726	-34 488
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-133 692	-97 905
Avskrivningar		-107 924	-92 440
		-730 114	-603 620
RÖRELSERESULTAT		-95 911	61 368
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		514	2 278
Räntekostnader		-169 668	-183 254
		-169 154	-180 976
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-265 065	-119 608
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-128	-352
		-128	-352
ÅRETS RESULTAT		-265 193*	-119 960

*Se sid 4 föreningens ekonomi.

BALANSRÄKNING	2010-06-30	2009-06-30
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 22 037 306	21 349 782
Pågående byggnation	Not 4 317 118	642 305
Inventarier	Not 5 52 857	39 650
	22 407 281	22 031 737
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 407 281	22 031 737
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	19 171	-292
Förutbetalda kostnader	Not 6 13 391	13 192
	32 562	12 900
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 996	-957
SBC klientmedel i SHB	616 496	172 563
	618 492	171 606
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	651 054	184 506
SUMMA TILLGÅNGAR	23 058 335	22 216 243

BALANSRÄKNING		2010-06-30	2009-06-30
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		17 662 366	16 555 366
Fond för yttre underhåll	Not 8	33 233	33 233
		17 695 599	16 588 599
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-345 432	-225 472
Årets resultat		-265 193	-119 960
		-610 625	-345 432
SUMMA EGET KAPITAL		17 084 974	16 243 167
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 734 011	5 780 500
		5 734 011	5 780 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	50 000	0
Leverantörsskulder		18 193	40 550
Skatteskulder		64 224	75 364
Upplupna kostnader	Not 10	61 833	26 607
Förutbetalda avgifter och hyror		45 100	50 055
		239 350	192 576
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		23 058 335	22 216 243
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	7 180 500	7 180 500
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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.

	2009-2010	2008-2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	2,0% & 3,33%	2,0% & 3,33%
Stambyte	2,0%	2,0%
Inventarier	20,0% & 5,0%	20,0% & 5,0%

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

Not 1	2009-2010	2008-2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	614 496	614 496
Övriga intäkter	19 707	38 292
	634 203	652 788

Not 2	2009-2010	2008-2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	32 870	37 519
Fastighetsskötsel enl beställn	5 320	3 674
Snöröjning/sandning	4 813	0
Städning entreprenad	22 752	24 501
Hissbesiktning	4 394	2 868
Myndighetstillsyn	37 125	0
Gård	1 907	0
Serviceavtal	3 438	3 395
Förbrukningsmateriel	1 009	0
	113 628	71 957

Reparationer		
Fastighet förbättringar	13 560	4 125
Tvättstuga	3 479	1 289
Entré/trapphus	360	0
VVS	40 408	0
Värmeanläggning/undercentral	1 183	50 160
Ventilation	9 348	0
Elinstallationer	9 700	0
Hiss	1 210	6 703
Mark/gård/utemiljö	2 500	9 750
Skador/klotter/skadegörelse	5 445	0
	87 193	72 027

Taxebundna kostnader

El	26 475	28 045
Gas	0	381
Värme	164 075	145 397
Vatten	20 262	25 618
Sophämtning/renhållning	13 638	9 418
Grovsopor	0	3 094
	224 450	211 953

Övriga driftskostnader

Försäkring	12 045	17 460
Kabel-TV	5 456	5 390
	17 501	22 850

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

45 726 **34 488**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Juridiska åtgärder	0	13 000
Hysesförluster	0	22 736
Revisionsarvode extern revisor	14 000	1 250
Föreningskostnader	1 739	5 416
Förvaltningsarvode	53 216	49 595
Förvaltningsarvoden övriga (juridiska åtgärder)	56 426	484
Administration	4 081	1 475
Medlemsavgift SBC ek för	4 230	3 950
	133 692	97 905

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	43 174	43 174
Förbättringar	44 507	29 441
Inventarier	20 243	19 825
	107 924	92 440

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

730 114 **603 620**

Not 3

2010-06-30 **2009-06-30**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	21 552 983	21 552 983
Nyanskaffningar	775 205	0
Utgående anskaffningsvärde	22 328 188	21 552 983

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-203 201	-130 586
Årets avskrivningar enligt plan	-87 681	-72 615
Utgående avskrivning enligt plan	-290 882	-203 201

Planenligt restvärde vid årets slut

22 037 306 **21 349 782**

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	317 118	642 305
Kommande avskrivningar från 090701, Dränering o stamreovering.	317 118	642 305

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	99 125	99 125
Nyanskaffningar	33 450	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	132 575	99 125

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-59 475	-39 650
Årets avskrivningar enligt plan	-20 243	-19 825
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-79 718	-59 475

Redovisat restvärde vid årets slut

52 857	39 650
---------------	---------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	10 962	11 049
Kabel-TV	1 354	1 374
Vattenkostnad	1 075	769
	13 391	13 192

Not 7 EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 662 366	1 107 000	0	16 555 366
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	33 233	0	0	33 233
Summa bundet eget kapital	17 695 599	1 107 000	0	16 588 599
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-345 432	0	-119 960	-225 472
Årets resultat	-265 193	-265 193	119 960	-119 960
Summa ansamlad förlust	-610 625	-265 193	0	-345 432
Summa eget kapital	17 084 974	841 807	0	16 243 167

Not 8 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2009-2010	2008-2009
Vid årets början	33 233	33 233
Vid årets slut	33 233	33 233

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2010-06-30	Belopp 2010-06-30	Belopp 2009-06-30	Villkors- ändringsdag 2014-02-19 Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,650 %	4 203 511	5 000 000	
Nordea Hypotek AB	1,300 %	1 580 500	0	
Nordea Hypotek AB		0	780 500	
Summa skulder till kreditinstitut		5 784 011	5 780 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	0	
		5 734 011	5 780 500	

Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER	2010-06-30	2009-06-30
Fastskött entrepr	2 785	2 730
El	910	2 139
Värme	5 718	6 016
Extern revisor	12 500	10 750
Ränta	39 920	4 972
	61 833	26 607

STOCKHOLM den / 2010

Mats Erik Eriksson
Ledamot

Richard Staffan Lukas Kumlin
Ledamot

Jenny Alice Malmström
Ledamot

Karin Lisa Helena B Svensson
Ledamot

Christina Berglind
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010