

Information från styrelsen:

Föreningen, brf Postiljonen 9, består av 26 bostadsrätter

Huset uppfördes 1928-29 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 oasis vi har på baksidan, så att medlemmarna därigenom kan få sin egen lilla idyll mitt i stan.

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

postiljonen 9
bostadsrättsföreningen



Historik:

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

Bakgrund:

Stockholm 1929, huset står klart och Bocander & Cronvall har ritat ännu ett vackert hus i klassisk 20-talsstil. Stilen som gällde var den som hämtade sina intryck från antiken och renässansen. Sfinxer och urnor mm var vanliga inslag tillsammans med border och rankor.

Stockholms stadsmuseums inventering:

Postiljonen 9, Doktor Abelins gata 4. Bostadsfastighet Byggnadsår 1927-29, arkitekt Bocander & Cronvall, bygg- herre A W Pettersson, byggmästare A W Pettersson och AB Kasper Höglund. Gathus, 5 vån. Gatu- och gårdsfasader: gul slätputs, granitsockel. Spröjsade fönster. Vid taket list med målade bilder. Svart plåttak. Entré: ingång genom öppen portik, ursprunglig port, golv och trappor av grå marmor, marmorerad målad bröstpanel, däröver enfärgade väggar med två målningar med stadsmotiv. Blått tak med geometrisk mittmålning. Trapphus: vita marmortrappor, marmorerade väggar, ljusbruna marmorerade fyllningsdörrar, fönstersmygmålningar och dekori taken. Hiss. Lägenhetsstorlekar 1928: 1 rum och kokvrå resp 1 rum och kök. Bad, centralvärme och hiss. Gård och förgård med grus och buskar.

postiljonen 9
bostadsrättsföreningen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Postiljonen 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2010 - 30 juni 2011.

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

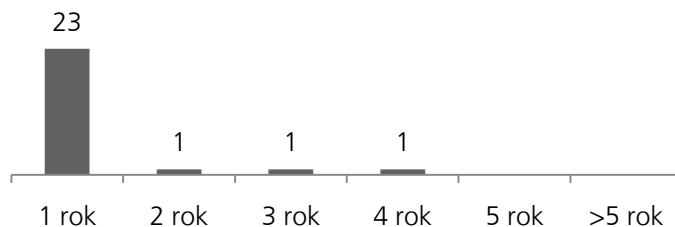
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1930.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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 2005 och sträcker sig fram till 2013. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering av gård (fram/baksida)	2011	Nya cykelställ, ny marksten och låsbar sopstation
Friggebod/redskapsbod	2011	Platsbyggd friggebod/redskapsbod med plats för trädgårds möbler och darttavla
Omläggning av yttertak	2011 - 2011	
Fiber indragen till samtliga lägenheter	2011 - 2012	Eget fibernät byggt i fastigheten
Ommålning trapphus	2011	Kulturhistorisk tidstypsrenovering inklusive marmorering, laving samt restaurering av original tak och vägg målningar
Installation säkerhetsdörrar	2011 - 2011	Nya säkertsdörrar klass tre med tidstypisk ådringsmålning till samtliga lägenheter
Ny grillplats	2011 - 2011	Ny stenlagd grillplats i trädgård
Renovering och flytt av entréport	2011 - 2011	
Hissrenovering	2011 - 2011	
Enhetligt nyckelsystem i hela fastigheten	2011 - 2011	
Ny belysning	2011 - 2011	Ny fasadbelysning och nya 20-tals kronor i vitt opaglas
Nya balkonger	2011 - 2011	Nya balkonger mot innergård
Nya postfack	2011 - 2011	Nya ledbelysta postboxar i entrén
Sensorstyrd belysning i källare	2010	
Elstambyte, 3-fas till samtliga lägenheter	2010	
Dränering framsida	2010	
Trädbelysning innergård	2010	
Tidsenlig belysning samt lysknappar i trapphus	2010	
Byte av vattenrör	2009	
Dränering mot gården	2009	
Nytt grus till innergården	2009	
Ny Fjärrvärmecentral	2008	
Omdragning av rör i källaren	2008	
Energideklaration	2008	
Stamrenovering	2007	Stamrenovering i hela huset
Nyplantering av växter m.m	2007 - 2011	
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	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Fortgående trädgårdsarbete	2012	Förädling av föreningens trädgård

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	AB Energibevakning
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lukas Kumlin	Ordförande
Robert Zaring	Vice ordförande
Jenny Malmström	Kassör
Petter Alvsten	Fastighetsansvarig
Mats Eriksson	Fastighetsansvarig
Helena Svensson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-11-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under året genomfört och slutfört flera större projekt med egna medel utan behov av lån:

- Kulturhistorisk tidtypsrenovering av trapphus inklusive marmorering, laving samt restaurering av original målningar tak och vägg.
- Nya ådringsmålade säkerhetsdörrar klass 3 till samtliga lägenheter med enhetligt låssystem, renovering och flytt av entréport
- "Face-lift" av fastighetens förgård inklusive ny stenläggning, låsbar sopstation och nya cykelställ
- Ny stenlagd grillplats på innergård
- Platsbyggd friggebod/redskapsbod för vinterförvaring av trädgårdsmöbler och dartsåp
- Nya balkonger mot innergård med eftermiddagssol
- Ny entré/fasad belysning och nya 20-tals opalvita ljuskronor i entréplan
- Omläggning av yttertak

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

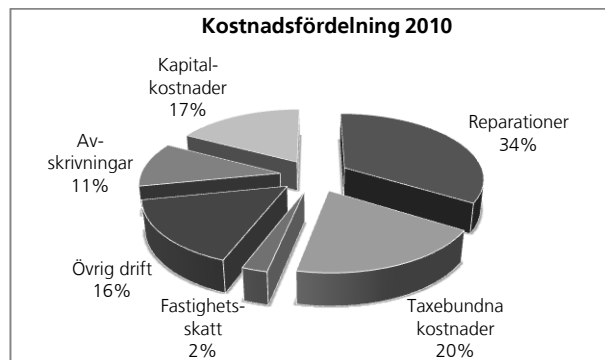
Föreningens ekonomi

Föreningens negativa resultat beror på de stora renoveringarna som genomförts under året (enligt ovan), samtliga renoveringar har bekostats med egna medel utan behov av ytterligare lån.

Föreningen har upplåtit f.d. lokal samt råvind med bostadsrätt, dessa nyupplåtelser har förstärkt föreningens ekonomi samt framtida kassaflöden. Detta tillsammans med styrelsen översyn av befintliga kostnader skapar utrymme för framtida avgiftssänkningar samt ytterligare värdehöjande investeringar av fastigheten.

Föreningen har under de senaste åren amorterat ca 1 500 000 kr.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	707 kr
Övriga intäkter	15 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	383 kr
Taxebundna kostnader	221 kr
Fastighetsskatt	28 kr
Övrig drift	182 kr
Avskrivningar	124 kr
Kapitalkostnader	195 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 922 kvm bostäder och 95 kvm lokaler

Nyckeltal	10/11	09/10	08/09	07/08
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	641	666	666	666
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 638	6 273	6 270	7 788
Elkostnad/kvm totalyta	23	26	28	21
Värmekostnad/kvm totalyta	166	161	143	147
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	20	25	21

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteutgifter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på räntekomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-484 335
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-610 625
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 094 960

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-1 094 960
----------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2010-2011	2009-2010
1 JULI - 30 JUNI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	652 212	614 496
Övriga rörelseintäkter		14 910	19 707
		667 122	634 203
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-65 726	-113 628
Reparationer		-161 625	-87 193
Periodiskt underhåll		-227 975	0
Taxebundna kostnader		-224 840	-224 450
Övriga driftskostnader		-17 956	-17 501
Fastighetsskatt		-28 674	-45 726
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-101 326	-133 692
Avskrivningar		-125 682	-107 924
		-953 803	-730 114
RÖRELSERESULTAT		-286 681	-95 911
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		927	514
Räntekostnader		-198 581	-169 668
		-197 654	-169 154
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-484 335	-265 065
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-128
		0	-128
ÅRETS RESULTAT		-484 335*	-265 193

*Se sid 3 föreningens ekonomi.

BALANSRÄKNING	2011-06-30	2010-06-30
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	22 085 524
Pågående byggnation	Not 4	1 297 446
Inventarier	Not 5	31 359
		<u>23 414 330</u>
		<u>22 407 281</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 414 330	22 407 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		428
Förutbetalda kostnader	Not 6	14 531
		<u>14 959</u>
		<u>19 171</u>
		<u>13 391</u>
		32 562
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		1 946
SBC klientmedel i SHB		127 920
		<u>129 866</u>
		<u>616 496</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	144 825	651 054
SUMMA TILLGÅNGAR	23 559 155	23 058 335

BALANSRÄKNING		2011-06-30	2010-06-30
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		18 625 366	17 662 366
Fond för yttre underhåll	Not 8	33 233	33 233
		18 658 599	17 695 599
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-610 625	-345 432
Årets resultat		-484 335	-265 193
		-1 094 960	-610 625
SUMMA EGET KAPITAL		17 563 639	17 084 974
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 684 011	5 734 011
		5 684 011	5 734 011
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	50 000	50 000
Leverantörsskulder		119 740	18 193
Skatteskulder		59 330	64 224
Upplupna kostnader	Not 10	36 384	61 833
Förutbetalda avgifter och hyror		46 051	45 100
		311 504	239 350
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		23 559 155	23 058 335
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.

	2010-2011	2009-2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	2,0% & 3,33%	2,0% & 3,33%
Elanläggning	5,0%	
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	2010-2011	2009-2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	652 212	614 496
	652 212	614 496
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	33 420	32 870
Fastighetsskötsel enl beställn	388	5 320
Snöröjning/sandning	0	4 813
Städning entreprenad	17 251	22 752
Hissbesiktning	0	4 394
Myndighetstillsyn	0	37 125
Gemensamma utrymmen	312	0
Gård	11 618	1 907
Serviceavtal	1 749	3 438
Förbrukningsmateriel	988	1 009
	65 726	113 628

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	13 560
Tvättstuga	2 216	3 479
Källare	2 875	0
Entré/trapphus	4 082	360
VVS	12 141	40 408
Värmeanläggning/undercentral	57 712	1 183
Ventilation	3 275	9 348
Elinstallationer	11 898	9 700
Hiss	9 926	1 210
Tak	40 000	0
Mark/gård/utemiljö	16 000	2 500
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 445
Vattenskada	1 500	0
	161 625	87 193

Periodiskt underhåll

Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	128 000	0
Mark/gård/utemiljö	99 975	0
	227 975	0

Taxebundna kostnader

El	23 512	26 475
Värme	168 514	164 075
Vatten	18 776	20 262
Sophämtning/renhållning	14 038	13 638
	224 840	224 450

Övriga driftskostnader

Försäkring	12 081	12 045
Kabel-TV	5 875	5 456
	17 956	17 501

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

28 674 **45 726**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	1 049	0
Revisionsarvode extern revisor	13 000	14 000
Föreningskostnader	1 054	1 739
Styrelseomkostnader	4 619	0
Förvaltningsarvode	53 668	53 216
Förvaltningsarvoden övriga	22 429	56 426
Administration	1 277	4 081
Medlemsavgift SBC ek för	4 230	4 230
	101 326	133 692

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	43 174	43 174
Förbättringar	61 010	44 507
Inventarier	21 498	20 243
	125 682	107 924

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	953 803	730 114
Not 3	2011-06-30	2010-06-30
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 328 188	21 552 983
Nyanskaffningar	152 402	775 205
Utgående anskaffningsvärde	22 480 590	22 328 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-290 882	-203 201
Årets avskrivningar enligt plan	-104 184	-87 681
Utgående avskrivning enligt plan	-395 066	-290 882
Planenligt restvärde vid årets slut	22 085 524	22 037 306
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 446 128	11 446 128
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	6 196 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	7 600 000
	19 200 000	13 796 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	19 200 000	13 400 000
Lokaler	0	396 000
	19 200 000	13 796 000
Not 4	2011-06-30	2010-06-30
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	1 297 446	317 118
	1 297 446	317 118
Not 5	2011-06-30	2010-06-30
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	132 575	99 125
Nyanskaffningar	0	33 450
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	132 575	132 575
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-79 718	-59 475
Årets avskrivningar enligt plan	-21 498	-20 243
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-101 216	-79 718
Redovisat restvärde vid årets slut	31 359	52 857

Not 6		2011-06-30	2010-06-30	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkring		12 310	10 962	
Kabel-TV		1 452	1 354	
Vattenkostnad		769	1 075	
		14 531	13 391	
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	18 625 366	963 000	0	17 662 366
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	33 233	0	0	33 233
Summa bundet eget kapital	18 658 599	963 000	0	17 695 599
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-610 625	0	-265 193	-345 432
Årets resultat	-484 335	-484 335	265 193	-265 193
Summa ansamlad förlust	-1 094 960	-484 335	0	-610 625
Summa eget kapital	17 563 639	478 665	0	17 084 974
Not 8		2009-2010	2008-2009	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		33 233	33 233	
Reservering enligt stadgar		0	0	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
Vid årets slut		33 233	33 233	
Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-06-30	2011-06-30	2010-06-30	ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,650 %	4 153 511	4 203 511	2014-02-19
Nordea Hypotek AB	3,975 %	1 580 500	1 580 500	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		5 734 011	5 784 011	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000	
		5 684 011	5 734 011	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 509 011 Kr.

Not 10	2011-06-30	2010-06-30
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastskött entrepr	2 785	2 785
El	2 061	910
Värme	6 075	5 718
Extern revisor	12 750	12 500
Ränta	10 838	39 920
Städning	1 875	0
	<hr/>	<hr/>
	36 384	61 833

STOCKHOLM den / 2011

Lukas Kumlin
Ordförande

Robert Zaring
Vice ordförande

Jenny Alice Malmström
Kassör

Petter Alvsten
Fastighetsansvarig

Mats Eriksson
Fastighetsansvarig

Helena Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Ralf Toresson
Extern revisor