

Årsredovisning för  
**Brf Postiljonen 9**  
769611-5968  
Räkenskapsåret  
**2013-07-01 - 2014-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Postiljonen 9, 769611-5968 får härmed avge årsredovisning för 2013-07-01 - 2014-06-30. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

### Föreningens byggnader

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

Föreningen förvärvade fastigheten 2005 i Stockholm med fastighetsbeteckning Postiljonen 9. Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1017 kvm, varav 1017 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Lägenhetsfördelning:

22	1 rum och kök
1	2 rum och kök
1	3 rum och kök *
1	4 rum och kök

\* Avser ej färdigställd källarlokal

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2014. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Nya taklampor i trapphus	2014	Återskapande av tidtypiska lampetter Swedish Grace
Nytt kodlås	2014	
Trädgård	2014	Nya kulturväxter
Ommålning sopstation	2014	
Tak	2013	Taksäkerhet
Hissmaskinrum	2012	Renoverat
Ommålning sopstation	2012	
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	
Fiber indragen till samtliga lägenheter	2011-2012	Eget fibernät byggt i fastigheten
Ommålning trapphus	2011	Kulturhistorisk tidstypsrenovering inklusive marmorering, lavering samt restaurering av originaltak och vägg
Installation säkerhetsdörrar	2011	

		Nya säkerhetsdörrar klass tre med tidstypisk ådringsmålning till samtliga lägenheter
Ny grillplats	2011	Ny stenlagd grillplats i trädgård
Renovering och flytt av entréport	2011	
Hissrenovering	2011	
Enhetligt nyckelsystem i hela fastigheten	2011	
Ny belysning	2011	Ny fasadbelysning och nya 20-tals kronor i vitt opalglas
Nya balkonger	2011	Nya balkonger mot innergård
Nya postfack	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 källare	2008	
Energideklaration	2008	
Stamrenovering	2007	Stamrenovering i hela huset
Nyplantering av växter m.m	2007-2013	
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	

## Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt två andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

## Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-12-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lukas Kumlin	Ordförande
Robert Zaring	Kassör
Petter Alvsten	Fastighetsansvarig
Mats Eriksson	Fastighetsansvarig
Sarah Maya Jacksson	Ledamot, avgått från styrelsen pga flytt juni 2014

Föreningens firma tecknas av två i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden

### Revisorer

Ralf Toresson

Toresson Revision AB

## Föreningens ekonomi

Föreningens negativa balanserade resultat beror på de stora renoveringarna som genomförts under de senaste åren, 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.

Styrelsen jobbar löpande med att kostnadseffektivisera fastighetens drift vilket skapar utrymme för framtida värdehöjande investeringar samt bibehålla avgifter. Föreningen har under de senaste åren amorterat ca 1 500 000 kr.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

### Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för nästkommande räkenskapsår.

### Teknisk förvaltning

AB Energibevakning

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service AB.

## Ekonomisk översikt

	2014-06-30	2013-06-30	2012-06-30	2011-06-30
Nettoomsättning, tkr	780	778	711	667
Årets resultat, tkr	-88	-56	-188	-484
Underhållsfond, tkr	96	33	33	33
Årsavgift per kvm boyta, kr	666	666	666	666
Lån per kvm bostadsyta	5 736,5	5 785,7	5 834,8	5 638,2
Genomsnittlig skuldränta, %	3,19	3,61	3,65	3
Taxeringsvärde, tkr	21 000	21 000	19 200	13 796

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

## Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämman förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat *	-1 401 359
årets resultat	-88 424
Totalt	-1 489 783
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråk tas	-80 000
reserveras till underhållsfond	63 000
i ny räkning överförs	-1 472 783
Totalt	-1 489 783

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

\* se sid 3, föreningens ekonomi.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>	<i>2012-07-01- 2013-06-30</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	779 599	777 616
<b>S:a Nettoomsättning</b>		<u>779 599</u>	<u>777 616</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	2	-400 076	-335 080
Fastighetsavgift		-29 208	-29 040
Övriga externa kostnader		-79 140	-82 127
<b>S:a kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-508 424</u>	<u>-446 247</u>
Avskrivningar	3,4	-173 828	-173 829
<b>Rörelseresultat</b>		<u>97 347</u>	<u>157 540</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		1 285	211
Räntekostnader		-187 056	-213 634
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-88 424</u>	<u>-55 883</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-88 424</u>	<u>-55 883</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-88 424</u>	<u>-55 883</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	22 877 036	23 049 192
Inventarier	4	26 342	28 014
		<u>22 903 378</u>	<u>23 077 206</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>22 903 378</u>	<u>23 077 206</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 333	21 552
Övriga kortfristiga fordringar		354	24 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	15 106	15 044
		<u>17 793</u>	<u>61 334</u>
<b>Kassa och bank</b>		373 098	312 645
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>390 891</u>	<u>373 979</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>23 294 269</u>	<u>23 451 185</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>6</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		18 625 366	18 625 366
Underhållsfond		96 233	33 233
		<u>18 721 599</u>	<u>18 658 599</u>
<b><i>Ansamlad förlust *</i></b>			
Ansamlad förlust		-1 401 359	-1 282 476
Årets resultat		-88 424	-55 883
		<u>-1 489 783</u>	<u>-1 338 359</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>17 231 816</u>	<u>17 320 240</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		48 000	48 000
		<u>48 000</u>	<u>48 000</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>7</b>		
Skulder till kreditinstitut		5 784 011	5 834 011
		<u>5 784 011</u>	<u>5 834 011</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Leverantörsskulder		45 606	72 410
Skatteskulder		58 248	60 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>8</b>	76 588	66 089
		<u>230 442</u>	<u>248 934</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>23 294 269</u>	<u>23 451 185</u>

**Ställda panter och säkerheter**

7180500

7180500

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

\* se sid 3, föreningens ekonomi.

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledning. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

### Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	0,5
Fastighetsförbättringar	2-3,33
Elanläggning	5
Stambyte	2
Inventarier	5-20
Taksäkerhet	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Årsavgifter	759 000	758 946
Öresutjämning	1	3
Övriga intäkter	50	67
Försäkringsersättning	19 650	18 600
<b>Summa</b>	<b>778 701</b>	<b>777 616</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Fastighetsskötsel	21 150	21 126
Städ	24 006	27 387
Hissbesiktning	1 188	3 313
Övriga fastighetskostnader	-	1 018
Reparationer	16 095	9 738
Reparation gemensamma utrymmen	-	250
Reparation VVS	-	7 000
Reparation hissar	1 563	10 106
Reparation byggnad	79 922	-
Serviceavtal	1 563	-
El	32 138	31 144
Fjärrvärme	169 423	174 308
Vatten	19 381	19 463
Sophämtning	12 884	10 383
Fastighetsförsäkring	14 788	13 882
Kabel-Tv	5 975	5 962
<b>Summa</b>	<b>400 076</b>	<b>335 080</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2014-06-30	2013-06-30
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	8 634 798	8 634 798
Utgående anskaffningsvärde	8 634 798	8 634 798
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-346 456	-303 282
Årets avskrivning på byggnad	-43 174	-43 174
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-389 630	-346 456
<b>Utgående redovisat värde på byggnad</b>	<b>8 245 168</b>	<b>8 288 342</b>

### **Renoveringar**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 524 227	2 524 227
Årets inköp		27 660
Utgående anskaffningsvärde	<u>2 524 227</u>	<u>2 551 887</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-232 955	-149 987
Årets avskrivningar	-82 969	-82 968
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-315 924</u>	<u>-232 955</u>
<b>Utgående redovisat värde för renoveringar</b>	<b>2 208 303</b>	<b>2 318 932</b>

### **Stamrenovering**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 472 057	1 472 057
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 472 057</u>	<u>1 472 057</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-147 206	-117 765
Årets avskrivningar	-29 441	-29 441
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-176 647</u>	<u>-147 206</u>
<b>Utgående redovisat värde för stamrenovering</b>	<b>1 295 410</b>	<b>1 324 851</b>

### **Markanläggning**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	165 732	165 732
Utgående anskaffningsvärde	<u>165 732</u>	<u>165 732</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-31 765	-15 192
Årets avskrivningar	-16 573	-16 573
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-48 338</u>	<u>-31 765</u>
<b>Utgående redovisat värde för markanläggning</b>	<b>117 394</b>	<b>133 967</b>

### **Mark**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	11 446 128	11 446 128
Utgående anskaffningsvärde	<u>11 446 128</u>	<u>11 446 128</u>
<b>Utgående redovisat värde för mark</b>	<b>11 446 128</b>	<b>11 446 128</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	2014-06-30	2013-06-30
Taxeringsvärde byggnad:	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark:	11 800 000	11 800 000
	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>

**Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

Bostäder:	21 000 000	21 000 000
	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2014-06-30	2013-06-30
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	132 575	132 575
Utgående anskaffningsvärde	132 575	132 575
<b>Avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-104 561	-102 888
Årets avskrivning	-1 672	-1 673
Utgående avskrivningar enligt plan	-106 233	-104 561
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 342</b>	<b>28 014</b>

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-06-30	2013-06-30
Com Hem	1 493	1 493
Länsförsäkringar	13 613	13 550
	<u>15 106</u>	<u>15 043</u>

**Not 6 Eget kapital**

	Insats- kapital	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Årets förändringar av eget kapital</b>				
Belopp vid årets ingång	18 625 366	33 233	-1 282 476	-55 883
Disposition enligt föreningsstämma				
Överföring till underhållsfond		63 000		
Balanseras i ny räkning			-118 883	55 883
Årets resultat				-88 424
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 625 366</b>	<b>96 233</b>	<b>-1 401 359</b>	<b>-88 424</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 14/15 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-06-30
<b>Långivare</b>				
Nordea Hypotek AB	2,65	2017-01-18	50 000	4 003 511
Nordea Hypotek AB	2,15	Rörligt		1 580 500
Nordea Hypotek AB	2,15	Rörligt		250 000
<b>Totalt</b>			<b>50 000</b>	<b>5 834 011</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-50 000
				<u>5 784 011</u>

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Förutbetalda hyresinkomster	45 810	35 373
Fastskötsel	1 786	
Städning	2 021	
Reparation, AB Energibevakning	-	2 156
El, Fortum	2 500	1 963
Värme, Fortum	5 130	4 170
Extern revisor	12 875	12 750
Ränta	6 466	9 677
	<b>76 588</b>	<b>66 089</b>

## Underskrifter

Stockholm 2014-

Lukas Kumlin  
Styrelseordförande

Robert Zaring  
Kassör

Petter Alvsten  
Ledamot

Mats Eriksson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-

Ralf Toresson  
Auktoriserad revisor