Årsredovisning 2019

Bostadsrättsföreningen POSTILLAN 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades i november 1999.

Fakta om fastigheten

- Fastighetsbeteckningen är Postillan 6 i Stockholms kommun med adress Rörläggarvägen 42-44
- Fastigheten förvärvades 1999-12-21 och är upplåten med tomträtt till 2038. Nästa justering av tomträttsavgälden blir 2028
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector. Ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring ingår i försäkringen.
- Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.
- Energideklaration upprättades 2008.
- Ny energibesiktning utfördes 2019. Prestanda är 206 kWh/kvm/år.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av ett bostadshus i 3 våningar med garage för två bilar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 864 kvadratmeter. Byggnaden innehåller 656 kvm lägenhetsytor och 60 kvadratmeter är garage. Resten av källaren är lägenhetsförråd och gemensamma ytor.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 11 bostadslägenheter som bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning		
2 rok	3 rok	4 rok
7	3	1

Föreningen hyr ut 7 parkeringsplatser vilka fördelas efter intresseanmälan vid eventuell kö samt två garage med tillhörande parkeringsplats.

Byggnadens tekniska status
Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Åtgärd	År	Kommentar
Installation av ny oljepanna.	2000	Direktavskrivet
Tätning rökgångar öppna spisar		
Ytbehandling entréportar		
Ny tvättmaskin och torktumlare	2001	Direktavskrivet
Avfuktare till tvättstugan		
Rosenrabatt mot gatan		Även grusning av gård
Stambyte och byte av värmerör	2003	
Ommålning av källare		
Nytt sopsystem		Kärl vid gatan, sopnedkast stängda
OVK-besiktning		Protokoll saknas
Anslutning av fjärrvärme	2007	
Nya garageportar		Belastar fond utvändigt underhåll
Fönstermålning		Belastar fond utv. UH samt direktavskrivet
Renovering elstigare	2008	
Installation av tryckpump	2010	
Balkongrenovering	2011	
Uppgradering av tvättstuga	2013	Extra tvättmaskin, bänk med ho och hylla
Målning av källare		ny avfuktare
Kompl. elradiatorer i förrådsdelar	2014	
Nya sopkärl		
Upprustning trapphus, byte dörrar	2015	Lägenhetsdörrar bekostade av ägarna
OVK-besiktning		
Utbyte av portlås samt bredband till lägenheterna	2018	
Renovering av fönster inkl målning	2019	Delvis avskrivet mot fond yttre underhåll
Energideklaration utförd		

Förvaltning
Styrelsen ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning
Trappstädning utförs av externt företag. Övrig städning, sandning, snöskottning mm utförs av medlemmarna gemensamt.

Övriga avtal

- Avfallshantering, Stockholms Trafikkontor
- Returpapper, Hans Andersson
- Trappstädning Melin Städ
- Kabel-TV, bredband, Comhem AB
- Fiber, Nent AB
- El, Storuman energi
- Fjärrvärme, Fortum
- Skadedjur, Protector

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 11 st. En är sammanslagen av två tidigare lägenheter.

Två lägenheter har överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Daniel Bernås -	ordförande
Rebecca Holm Ring -	ledamot, kassör
David Våg -	ledamot
Martina Hultstrand -	ledamot
Ivana Zdujic -	ledamot
Robert Persson -	suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda möten

Revisor

Lars Gidestad -	ordinarie, intern
Anette Björk Swensson -	suppleant, intern

Valberedning

Särskild valberedning har inte funnits under året

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2019

Gemensamma arbeten

Städning av allmänna utrymmen och trädgården genomfördes två gånger under året.

Föreningens ekonomi

NYCKELTAL, 656 kvm	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/kvm	701	701	701	701	701	701	787	800
Lån/kvm yta	6300	5843	5843	5843	5843	5843	5843	5996
Elkostnad/kvm	34,0	21,9	17,6	16,8	20,3	17,6	11,6	14,7
Värmekostnad/kvm	251,1	258,9	240,1	235,9	222,4	226,7	241,7	245,6
Vattenkostnad/kvm	30,5	30,0	24,0	30,8	28,5	28,5	26,8	24,7

Föreningens ekonomi är stabil.
Tabellen visar kraftigt ökad elkostnad.

Dispositionsförslag
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	- 87 115
Ansamlad vinst	39 445
Totalt	-47 670

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i
ny räkning överförs -47 670

Vidare föreslås att, i enlighet med stadgarna, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde 2019, 38 400 kr överförs till fonden för yttre underhåll. Detta har redan påverkat resultatet enligt ovan. Taxeringsvärdet i senaste taxeringen har ökat till 12 800 000 kr, jfr not 5.

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

Komponentavskrivningsplan

Komponentgrupp 1, Stomme oändlig
Komponentgrupp 2, Inre installationer (stammar, elstigare) 50 år
Komponentgrupp 3, Yttre komponenter (tak, balkong), 30 år
Komponentgrupp 4, Yttre mark (dränering, VA-ledningar), 30 år
Komponentgrupp 5, Värmeanläggning, 30 år
Komponentgrupp 6, Inre ytskikt (golv, väggar, innertak), 25 år
Komponentgrupp 7, Yttre ytskikt (fönster), 10 år
Komponentgrupp 8, Inventarier (maskiner som tvättmaskin, pump etc), 10 år
Komponentgrupp 9, Övrigt, 15 år

RESULTATRÄKNING

			2018-01-01 2018-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter				
Medlemsavgifter, inkl öresutjämning			463 157	466 820
Hyra parkeringsplatser			39 500	39 500
		Not 1	**502 657**	**506 320**
Rörelsens kostnader				
Sophämtning, renhållning	5160		8 024	8 142
Trappstädning	5060		14 813	28 500
Tomträttsavgäld	5460		52 450	67 450
El	5310		14 394	22 321
Vatten och avlopp	5140		19 679	20 000
Uppvärmning	5030		169 857	164 754
Serviceavgift kabel-TV	6211		2 033	2 070
Kostnad bredband			0	46 516
Försäkringspremier	5192		7 822	8 682
Övr kostn förvaltning	5500	Not 2	3 495	12 261
Reparation och underhåll	5170		6 217	7 825
Fastighetsskatt	5191		14 620	15 011
			313 404	**403 532**
Övriga rörelsekostnader				
Bankkostnader	6570	Not 3	1 200	5 769
Medlems- och föreningsavgifter	6970		3 810	3 880
			5 010	9 649
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader			**184 243**	**93 139**
Finansiella intäkter och kostnader				
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter			0	0
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader			48 864	66 804
			48 864	66 804
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader			**135 379**	**26 335**
Avskrivning inventarier		Not 4	3 628	6 657
Resultat efter avskrivning inventarier			**131 751**	**19 678**
Avskrivning elstigare på 50 år			9 375	9 375
Avskrivningar byggnad, stambyte,fjärrvärme		Not 5	26 965	26 965
Avskrivning trapphusåtgärder +fönsterrenovering		Not 5	9 053	32 053
Avsättning yttre fond		Not 6	28 407	38 400
Årets resultat			**57 951**	**-87 115**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		Ing balans	Utg balans
Anläggningstillgångar			
Byggnader, anskaffningsvärde inkl ombyggnad		9 016 913	9 495 019
Ackumulerade avskrivningar köp och ombyggnad	Not 5	-726 025	-1 042 524
Inventarier inköp		164 173	195 423
Ackumulerade avskrivning inventarier	Not 4	-132 385	-139 042
Summa anläggningstillgångar		**8 322 676**	**8 508 876**
Andra långfristiga fordringar (SBC)		2 000	2 000
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	18 780	19 265
Postgirot		911	910
Likvida medel företagskonto		419 708	231 246
Likvida medel, sparkonto		30 682	30 682
Summa omsättningstillgångar		**470 081**	**282 103**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 794 757**	**8 792 979**
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		4 592 260	4 592 260
Föreningens fond för yttre underhåll	Not 6	225 783	16 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 506	39 445
Årets resultat, inkl öresutjämning		57 951	-87 115
Summa eget kapital	Not 8	**4 857 488**	**4 560 667**
Långfristiga skulder			
Inteckningslån, skuld SEB	Not 9	3 833 185	4 133 185
Kortfristiga skulder			
Avsättning skatter		14 475	14 866
Förskottsbetalda avgifter/hyror		35 870	33 211
Leverantörsskulder		53 739	51 050
Summa kortfristiga skulder		104 084	99 127
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**8 794 757**	**8 792 979**

STÄLLDA PANTER
Fastighetsinteckning långfristiga lån

Redovisningsprinciper med noter
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet föreningens stadgar.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.
Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningarna följer K3 med av styrelsen antagen komponentavskrivningsplan.

Not 1
RÖRELSENS INTÄKTER
Avgifter och hyra inkluderar förutbetalda belopp gällande januari 2020 men som betalades i december 2019. Förutbetalda belopp gällande januari 2020 återfinns i balansräkningen.

Not 2
ÖVRIGA KOSTNADER FÖRVALTNING
Ökningen 2019 beror på att energibesiktning genomförts.

Not 3
BANKKOSTNADER
Ökningen avser uttagande av pantbrev för nytt lån i samband med fönsterrenoveringen.

Not 4
AVSKRIVNING INVENTARIER
2018 återstod 96,08 kr att skriva av. Övrig avskrivning (10 år) avser ny tvättstugeutrustning 2018 och avfuktare 2019

Not 5

BYGGNADER ANSKAFFNINGSVÄRDE	**2018**	**2019**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 016 913	9 016 913
Nyanskaffningar,	0	478 106
Utgående anskaffningsvärde	**9 016 913**	**9 495 019**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-680 632	-726 025
Årets avskrivningar enligt plan*	-45 393	-316 499
Utgående avskrivningar enligt plan	**-726 025**	**-1 042 524**

*fr o m 2013 skrivs köpet av huset ej av, enl styrelsebeslut grundat på rekommendation av SBC 2013 inkluderades 6 års avskrivning av el-stigare. Framöver blir denna avskrivningen 9375 /år,
Fr o m 2015 tillkommer avskrivning av trapphusåtgärder på 7848/år
Fr o m 2019 tillkommer resterande del av fönsteråtgärder med 23 000/år

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 200 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark	4 269 000	6 800 000
Summa	**9 469 000**	**12 800 000**

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Vid årets början	86 160	113 361	140 562	168 969	197 376	225 783
Reservering enligt stämmobeslut	27 201	27 201	28 407	28 407	28 407	38 400
Upplösning p g a direktavskrivning						-248 106
Vid årets slut	**113 361**	**140 562**	**168 969**	**197 376**	**225 783**	**16 077**

Avsättningen är, enligt stadgarna, 0,3% av taxeringsvärdet 12 800 000, vilket är nytt 2019.
Direktavskrivningen avser fönsteråtgärder. Resterande del av dessa avskrivs på 10 år

Not 7
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER
Avser förutbetald tomträttsavgäld för 1:a kv 2020 samt förutbetald avgift bokföringsprogram.

Not 8
EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Vid årets ingång	Förändr	Enl stämmobeslut	Vid årets utgång
Inbetalda insatser	4 592 260			4 592 260
Fond yttre underhåll	225 783	-248 106	38 400	16 077
S:a bundet eget kapital	4 818 043			4 608 337
Ansamlad förlust/vinst	39 445	-87 115		-47 670
Summa eget kapital	**4 857 488**			**4 560 667**

Not 9

SKULDER KREDITINSTITUT. Långfristiga lån. Villkorsändringsdag	Räntesats. 2019-12-31	Belopp. 2018-12-31	Belopp. 2019-12-31
SEB 22781960 2 års bindning	1,68%.	1 379 890	1 379 890
SEB 23599511 3 månaders	1,83%	472 500	472 500
SEB 29399069 3 månaders	1,83%	1 280 795	1 280 795
SEB 33405820 3 års bindning	1,65%	700 000	700 000
SEB 43636006 3 månaders	1,65%	0	300 000

Stockholm den 14 / 6 2020

Daniel Bernås Rebecca Holm Martina Hultstrand

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadrättsföreningen Postillan 6
Organisationsnummer 769604-0844

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Postillan 6 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställts och
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma 2020-03-11

.....
Lars Gidestad