

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

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:

David 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
Annette 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	<u>39 445</u>
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 2019-01-01
2018-12-31 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	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

Anläggningstillgångar

		Ing balans	Utg balans
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 fönsterreoveringen.

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2018	2019
Vid årets början	9 016 913	9 016 913
Nyanskaffningar,	0	478 106
Utgående anskaffningsvärde	9 016 913	9 495 019

Akkumulerade 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.	Belopp.	Belopp.
	2019-12-31	2018-12-31	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 / 2020

Daniel Bernås

Rebecca Holm

Martina Hultstrand