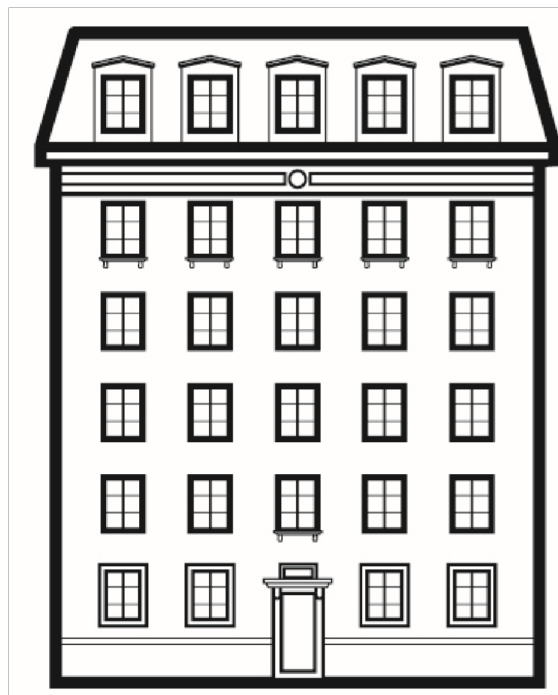


# Årsredovisning

## 2019/2020



postiljonen 9  
bostadsrättsföreningen

## Information från styrelsen:

Föreningen, brf Postiljonen 9, består av 25 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 åren 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

## Historik:

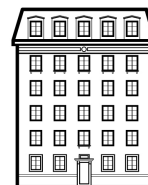
Doktor Abelins Gata uppkallad efter den högst förtjänte barnläkaren Hjalmar Abelin. Hjalmar August Abelin, bror till Gustaf Rudolf Abelin, läkare, född i Linköping 22 maj 1817, blev 1846 med. licentiat i Uppsala och 1847 kir. magister vid Karolinska institutet i Stockholm. Han blev 1856 överläkare vid 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 bårder 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 dekor i taken. Hiss. Lägenhetsstorlekar 1928: 1 rum och kokvrå resp 1 rum och kök. Bad, centralvärme och hiss. Gård och förgård med grus och buskar.



# Årsredovisning 2019/2020

## BRF POSTILJONEN 9 769611-5968

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### **Allmänt om verksamheten**

I styrelsens uppdrag ingår att planera fastighetens underhåll och förvaltning, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera årets kostnader samt planerat underhåll och därför gör styrelsen en långsiktig plan för detta. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i Kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade.
- Medel reserveras årligen för underhåll. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade.

### Allmänt om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-11-02.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Postiljonen 9 och har 25 bostadsrätter om totalt 1 139 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom Brandkontoret, inklusive styrelsens ansvarsförsäkring.

### Styrelsens sammansättning

Lukas Kumlin	Ordförande
Håkan Granlund	Ekonomi
Mats Eriksson	HR
Maha Mortazavi	Juridik
Livia Podesta	Trivsel
Robert Zaring	Ledamot

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant	Toresson Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st.  
Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 4 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	695 650*	760 823	759 000	759 000	759 000
Resultat efter fin. poster	-50 780	6 308	-52 000	-7 163	26 401
Soliditet, %	75	75	75	75	75
Yttre fond	457 233	349 833	268 233	205 233	142 233
Taxeringsvärde	35 800	35 800	27 200	27 200	21 000
	000	000	000	000	000
Bostadsyta, kvm	1 139	1 139	1 139	1 139	1 139
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	666	666	666	666	666
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 811	4 866	4 923	4 981	5 017
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	1,50	1,51	2,10	2,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2019-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-06-30
Insatser	18 625 366	-	-	18 625 366
Fond, yttre underhåll	349 833	-	107 400	457 233
Balanserat resultat	-1 730 418	6 308	-107 400	-1 831 510
Årets resultat	6 308	-6 308	-50 780	-50 780
<b>Eget kapital</b>	<b>17 251 089</b>	<b>0</b>	<b>-50 780</b>	<b>17 200 309</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-1 973 560

Balanserat resultat	-1 831 510
Årets resultat	-50 780
<b>Totalt</b>	<b>-1 866 160*</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt  
följande

Reservering fond för yttre underhåll	107 400
	<b>-1 866 160*</b>

\*Se sid 4 Föreningens ekonomi\avgiftsfrimånad

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning  
samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-07-01 - 2020-06-30	2018-07-01 - 2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning *		695 650	760 823
Rörelseintäkter		31 501	163 607
Summa rörelseintäkter		727 151	924 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-408 121	-561 471
Övriga externa kostnader	4	-71 407	-65 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 232	-207 578
Summa rörelsekostnader		-697 761	-834 489
Rörelseresultat		29 391	89 941
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 171	-83 633
Summa finansiella poster		-80 171	-83 633
Resultat efter finansiella poster		-50 780	6 308
Årets resultat *Se sid 4-5 Föreningens ekonomi\avgiftsfri månad		-50 780	6 308

Balansräkning

No t	2020-06-30	2019-06-30
---------	------------	------------

Brf Postiljonen 9  
769611-5968

Årsredovisning 2019/2020

Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	21 939 454	22 041 916
Maskiner och inventarier	6	66 031	75 259
Summa materiella anläggningstillgångar		22 005 485	22 117 175
Summa anläggningstillgångar		22 005 485	22 117 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-388	79 498
Övriga fordringar		17 846	51 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 736	32 384
Summa kortfristiga fordringar		82 194	163 153
Kassa och bank			
Kassa och bank		870 950	843 532
Summa kassa och bank		870 950	843 532
Summa omsättningstillgångar		953 144	1 006 685
Summa tillgångar		22 958 629	23 123 860

Brf Postiljonen 9  
769611-5968

Årsredovisning 2019/2020

## Balansräkning

	No	2020-06-30	2019-06-30
	t		
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 625 366	18 625 366
Fond för yttre underhåll		457 233	349 833
Summa bundet eget kapital		19 082 599	18 975 199
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 831 510	-1 730 418
Årets *resultat		-50 780	6 308
Summa fritt eget kapital		-1 882 290	-1 724 110
Summa eget kapital		17 200 309	17 251 089
Avsättningar			
Avsättningar		48 000	48 000
Summa avsättningar		48 000	48 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 426 019	5 476 019
Summa långfristiga skulder		5 426 019	5 476 019
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		53 308	65 808
Leverantörsskulder		66 052	54 816
Skatteskulder		70 150	67 850
Övriga kortfristiga skulder		0	140



Brf Postiljonen 9  
769611-5968

Årsredovisning 2019/2020

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	94 791	160 138
Summa kortfristiga skulder		284 301	348 752
Summa eget kapital och skulder *Se sid 4-5 Förenings ekonomi		22 958 629	23 123 860

Brf Postiljonen 9  
769611-5968

Årsredovisning 2019/2020

## Kassaflödesanalys

	2019-07-01 - 2020-06-30	2018-07-01 - 2019-06-30
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>843 532</b>	<b>847 977</b>
Resultat efter finansiella poster	-50 780	6 308
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	218 232	207 578
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>167 452</b>	<b>213 886</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	80 959	-78 286
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 451	23 340
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>183 960</b>	<b>158 940</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-106 542	-97 576
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-106 542</b>	<b>-97 576</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-50 000	-65 808
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-50 000</b>	<b>-65 808</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>27 418</b>	<b>-4 444</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>870 950</b>	<b>843 532</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Postiljonen 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019/2020	2018/2019
Intäktssreduktion, avgiftsfrimånad, sid 4	-63 350	0
Årsavgifter, bostäder	759 000	759 000
Öres- och kronutjämning	0	1
Övriga intäkter	0	1 823
<b>Summa</b>	<b>695 650</b>	<b>760 824</b>

Intäktssreduktion, avgiftsfritt i maj månad.

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Besiktning och service	4 421	13 656
Fastighetsel	25 021	28 309
Fastighetsförsäkringar	20 387	21 334
Fastighetsskatt	35 725	34 425
Fastighetsskötsel	30 872	29 402
Fjärrvärme	180 394	188 363
Kabel-TV	6 328	6 281
Planerade underhåll	0	132 914
Sophämtning	18 738	17 705
Städning	48 486	45 150
Trädgårdsarbete	6 848	4 724
Vatten	25 416	24 534
Övriga rep./underhåll	5 485	14 675
<b>Summa</b>	<b>408 121</b>	<b>561 471</b>

<b>Not 4, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Kameral förvaltning	34 220	33 655
Revisionsarvoden	16 899	13 519
Övriga förvaltningskostnader	20 288	18 266
<b>Summa</b>	<b>71 407</b>	<b>65 440</b>

<b>Not 5, Byggnad och mark</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	23 954 651	23 857 075
Årets inköp	106 542	97 576
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	24 061 193	23 954 651
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 912 735	-1 714 392
Årets avskrivning	-209 004	-198 342
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-2 121 739	-1 912 735
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>21 939 454</b>	<b>22 041 916</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 446 128</i>	<i>11 446 128</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	24 600 000	24 600 000
<b>Summa</b>	<b>35 800 000</b>	<b>35 800 000</b>

<b>Not 6, Maskiner och inventarier</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	208 200	208 200
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	208 200	208 200

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-132 941	-123 706
Avskrivningar	-9 228	-9 236
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-142 169	-132 941
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>66 031</b>	<b>75 259</b>

<b>Not 7, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2020-06-30	2019-06-30
Nordea Hypotek	2021-01-13	1,40 %	1 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek	2022-01-12	1,60 %	1 837 500	1 887 500
Nordea Hypotek	2023-01-20	1,06 %	1 141 011	1 141 011
Nordea Hypotek	2024-04-17	1,58 %	1 513 316	1 513 316
<b>Summa</b>			<b>5 491 827</b>	<b>5 541 827</b>

*Varav amorteras inom 12 månader*

65 808

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

<b>Not 8, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
El	0	2 506
Förutbetalda avgifter/hyror	63 250	126 500
Uppvärmning	7 824	7 385
Utgiftsräntor	16 130	16 635
Vatten	4 326	4 127
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 261	2 985
<b>Summa</b>	<b>94 791</b>	<b>160 138</b>

<b>Not 9, Ställda säkerheter</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Fastighetsinteckning	7 180 500	7 180 500
<b>Summa</b>	<b>7 180 500</b>	<b>7 180 500</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_

Brf Postiljonen 9  
769611-5968

Årsredovisning 2019/2020

Lukas Kumlin  
Ordförande

---

Håkan Granlund  
Ledamot

---

Mats Eriksson  
Ledamot

---

Maha Mortazavi  
Ledamot

---

Livia Podesta  
Ledamot

Robert Zaring  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

---

Toresson Revision AB  
Carina Toresson  
Revisor