

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Postsäcken 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2001-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2004-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Sanna Maria Åsa Göthlin	Ordförande
Meriç Algün	Ledamot
Carl Mattias Johansson	Ledamot
Ziba Josephson	Ledamot
Filippa Alice Lee Elvira Markai	Ledamot
Mark Charles Thomas Rhinard	Ledamot
Marianne Tyra Sundell	Ledamot

Gunnar Erik Karlsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Nordberg Ordinarie Extern FAMREV

Valberedning

Karin Lönnheden Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Postsäcken 11	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

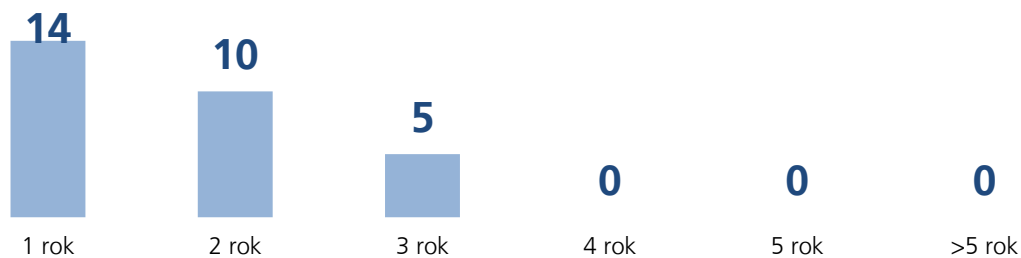
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 506 m², varav 1 506 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Den gemensamma gården

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av ny porttelefon	2020
Restaurering av port och hisskorg	2020
Kontroll av ventilation (OVK)	2020
Uppdatering av ventilation i hissrum	2019
Ny tvättmaskin till tvättstugan	2019
Renovering av vindsförråd	2016
Upprustning av den gemensamma gården	2016
Ny fasad	2016
Stamspolning	2014
Nya branddörrar	2011
Renovering av hiss	2011
Byte av rumstemostater	2010
Renovering av fönster	2010
Ny värmecentral	2010
Nytt tak	2006
Planerat underhåll	År
Stamspolning	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

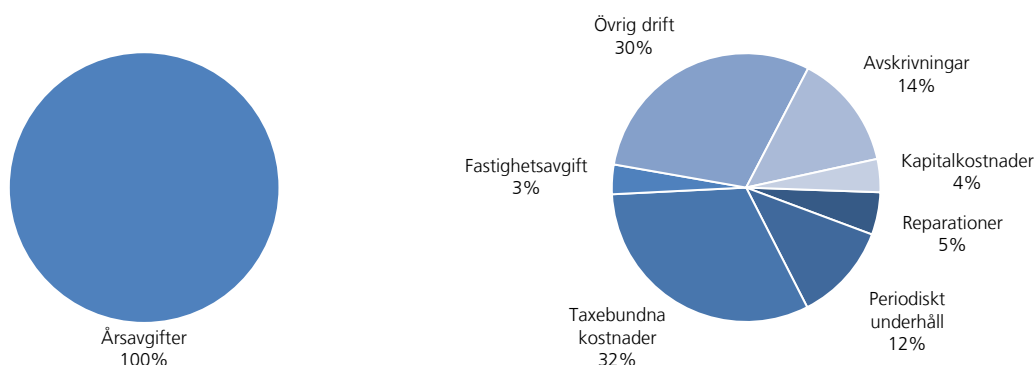
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
BeWe Fastighetservice AB	Teknisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 259 239	2 354 847
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	709 329	703 539
Finansiella intäkter	71	30
Minskning kortfristiga fordringar	25 871	0
	735 271	703 569
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	868 372	750 953
Finansiella kostnader	42 280	35 453
Ökning av kortfristiga fordringar	0	22
Minskning av kortfristiga skulder	1 030	12 749
	911 681	799 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 082 829	2 259 239
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-176 410	-95 608

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat ett nytt portsystem där vi ersatt portkod med brickor och porttelefon.

Under hösten 2020 genomfördes en OVK där åtgärder kommer att genomföras under 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	488	486	502	549
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	260	1 360
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 647	4 647	4 647	6 514
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	139	144	141	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	27	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	24	44	60
Soliditet (%)	84	84	84	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-348	-230	-243	-172
Nettoomsättning (tkr)	713	708	742	875

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 506 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 853 782	0	0	33 853 782
Upplåtelseavgifter	4 706 643	0	0	4 706 643
Fond för yttre underhåll	404 950	142 800	-60 000	322 150
S:a bundet eget kapital	38 965 375	142 800	-60 000	38 882 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 632 120	-142 800	-169 988	-2 319 332
Årets resultat	-348 402	-348 402	229 988	-229 988
S:a ansamlad förlust	-2 980 523	-491 202	60 000	-2 549 320
S:a eget kapital	35 984 852	-348 402	0	36 333 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-348 402
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 489 320
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 800
summa balanserat resultat	-2 980 522

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

124 671
-2 855 851

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	713 329	708 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-4 000	-4 500
Summa rörelseintäkter		709 329	703 539
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-748 368	-626 645
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 229	-76 531
Personalkostnader	Not 6	-49 775	-47 777
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-147 150	-147 150
Summa rörelsekostnader		-1 015 522	-898 103
RÖRELSERESULTAT		-306 193	-194 565
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 280	-35 453
Summa finansiella poster		-42 209	-35 423
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-348 402	-229 988
ÅRETS RESULTAT		-348 402	-229 988

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	40 723 973	40 871 124
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 723 973	40 871 124
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	71 000	71 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		71 000	71 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 794 973	40 942 124
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 979	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 092 448	2 297 708
Summa kortfristiga fordringar		2 095 427	2 297 708
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 095 427	2 297 708
SUMMA TILLGÅNGAR		42 890 400	43 239 832

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 560 425	38 560 425
Fond för yttre underhåll	Not 12	404 950	322 150
Summa bundet eget kapital		38 965 375	38 882 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 632 120	-2 319 332
Årets resultat		-348 402	-229 988
Summa fritt eget kapital		-2 980 523	-2 549 320
SUMMA EGET KAPITAL		35 984 852	36 333 255
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 719 449	6 719 449
Summa långfristiga skulder		6 719 449	6 719 449
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		34 492	54 312
Skatteskulder		81 374	81 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	70 233	50 943
Summa kortfristiga skulder		186 099	187 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 890 400	43 239 832

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	706 238	702 238
Avgift andrahandsuthyrning	7 108	5 813
Öresutjämning	-17	-12
	713 329	708 039

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	-4 000	-4 500
	-4 000	-4 500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 857	38 615
	Fastighetsskötsel beställning	9 416	10 190
	Snöröjning/sandning	11 000	11 000
	Städning entreprenad	40 046	38 522
	Städning enligt beställning	0	14 099
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 250	0
	Hissbesiktning	1 413	1 344
	Myndighetstillsyn	7 200	0
	Serviceavtal	12 868	14 409
	Förbrukningsmateriel	4 340	0
	Teleport/hissanläggning	1 337	1 110
	Brandskydd	520	0
		149 247	129 289
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 000	0
	Sophantering/återvinning	673	0
	Lås	4 257	0
	VVS	0	2 392
	Elinstallationer	3 803	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 637	0
	Hiss	6 518	34 221
		53 888	36 613
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	52 440	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	71 231	0
	Hiss	1 000	0
	Tak	0	60 000
		124 671	60 000
	Taxebundna kostnader		
	El	31 208	30 183
	Värme	208 993	216 584
	Vatten	51 337	41 039
	Sophämtning/renhållning	44 358	33 744
		335 896	321 550
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 201	24 114
	Samfällighetsavgift	7 011	6 901
	Kabel-TV	5 127	5 078
	Bredband	9 053	0
		46 392	36 093
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 274	43 100
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	748 368	626 645

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	537	692
	Tele- och datakommunikation	708	260
	Föreningskostnader	438	1 706
	Styrelseomkostnader	0	819
	Fritids- och trivselkostnader	0	482
	Förvaltningsarvode	67 152	66 126
	Administration	1 394	1 646
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 800
		70 229	76 531
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 683	37 500
	Sociala kostnader	11 092	10 277
		49 775	47 777
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	100 512	100 512
	Förbättringar	46 639	46 639
		147 150	147 150
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 437 961	42 437 961
	Utgående anskaffningsvärde	42 437 961	42 437 961
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 566 837	-1 419 687
	Årets avskrivningar enligt plan	-147 150	-147 150
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 713 988	-1 566 837
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 723 973	40 871 124
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 615 614	18 615 614
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		47 600 000	47 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 600 000	47 600 000
		47 600 000	47 600 000

Not 9	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		26 938	26 938	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		26 938	26 938	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-26 938	-26 938	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-26 938	-26 938	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Vindkraftsandelar i OX2 vindkooperativ	0	71 000	71 000	71 000
			71 000	71 000	71 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto		9 619	38 469	
	Klientmedel hos SBC		2 082 829	2 259 239	
			2 092 448	2 297 708	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		322 150	179 350	
	Reservering enligt stadgar		142 800	142 800	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-60 000	0	
	Vid årets slut		404 950	322 150	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,460 %	6 719 449	6 719 449	2088-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut		6 719 449	6 719 449	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			6 719 449	6 719 449	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 719 449 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	9 933	0
	Sociala avgifter	3 121	0
	Ränta	600	736
	Avgifter och hyror	56 579	50 207
		70 233	50 943

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Sanna Maria Åsa Göthlin
Ordförande

Meriç Algün
Ledamot

Carl Mattias Johansson
Ledamot

Ziba Josephson
Ledamot

Filippa Alice Lee Elvira Markai
Ledamot

Mark Charles Thomas Rhinard
Ledamot

Marianne Tyra Sundell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Anna Nordberg
Extern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mark Charles Thomas Rhinard

Styrelseledamot

Serienummer: 19730429xxxx

IP: 81.170.xxx.xxx

2021-04-26 10:53:02Z



MARIANNE TYRA SUNDELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19600319xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2021-04-26 11:07:47Z



Meriç Algün

Styrelseledamot

Serienummer: 19831020xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2021-04-26 13:05:23Z



SANNA GÖTHLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19930806xxxx

IP: 193.150.xxx.xxx

2021-04-27 06:20:33Z



Mattias Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: 19900216xxxx

IP: 95.199.xxx.xxx

2021-04-28 11:17:18Z



ZIBA JOSEPHSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19700920xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-04-28 15:43:29Z



Filippa Alice Lee Elvira Markai

Styrelseledamot

Serienummer: 19941216xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2021-04-29 20:05:40Z



Anna Birgitta Christina Nordberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19730530xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2021-04-30 09:43:36Z



Penneo dokumentnyckel: HXZB-CC71D-WKWXF-VQW85-ZY40S-KBUZE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>