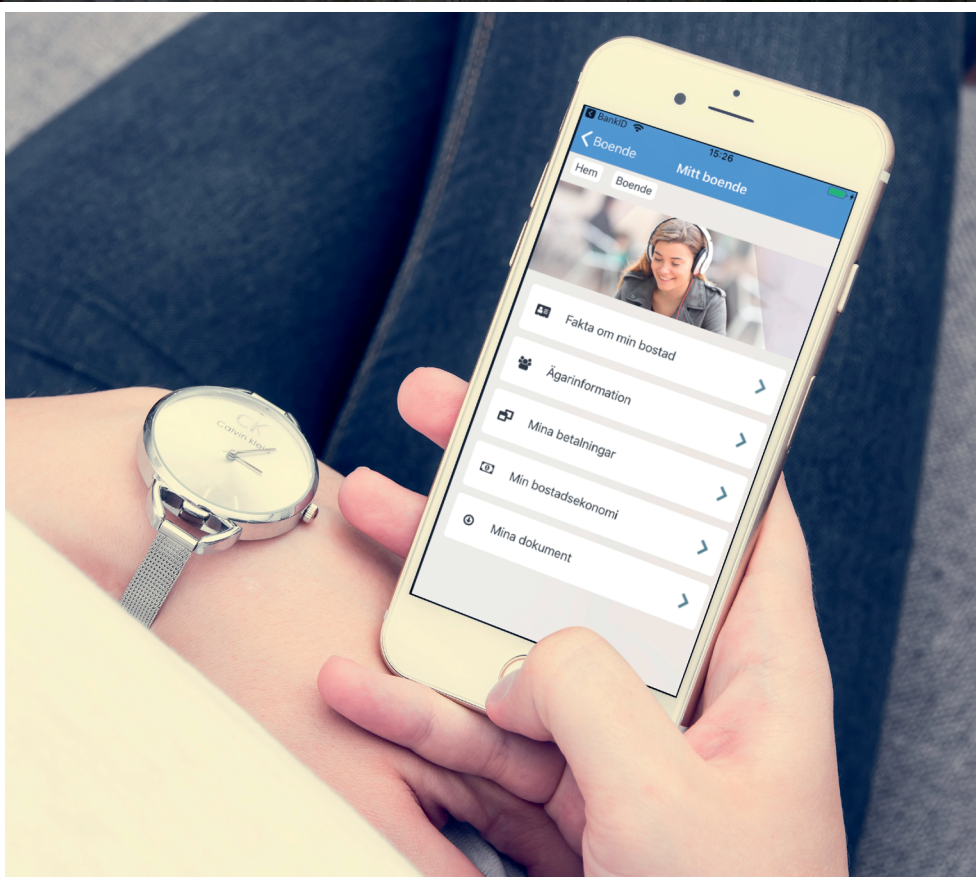




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Postiljonen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 - 31 december 2019.

Föreningen har förlängt räkenskapsår 2018/2019 på grund av omläggning från brutet räkenskapsår per 31 augusti till kalenderår som räkenskapsår.

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 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1927-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1929-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 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

Amina Blivik	Ordförande
Marie Stenmark	Vice ordförande
Frida Bondesson	Ledamot
Aaron Mikk-Kirsme	Ledamot
Gustav Orrevad	Ledamot
Veronica Stoehrel	Suppleant
Annica Styrke	Suppleant
Karin Westfeldt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Amina Blivik, Gustav Orrevad och Marie Stenmark.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Maria Telliskivi	Ordinarie Intern	
Ertekin Zekic	Suppleant Intern	

Valberedning

Dan Ekström	Sammanställande
Peter Rudvald	
Tina Viking	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-02-21.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-28. Extra stämma med anledning av beslut om bergvärme och gemensamhetsel.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarteret Postiljonen 13	1928	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.

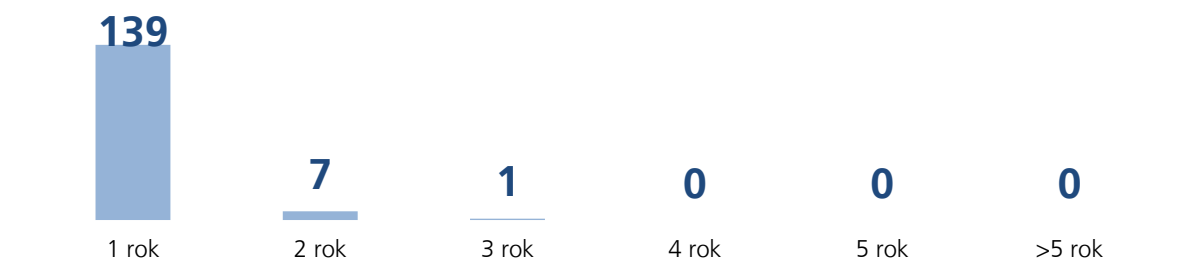
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 551 m², varav 5 365 m² utgör lägenhetsyta och 186 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 147 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	123 m ²	2021-12-31
Kontor	63 m ²	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningsrum
Tvättstuga
2 cykelrum
Barnvagnsförråd
Verkstad

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av tak	2015	Takfall mot gård
Målning av fönster mot gator och gång	1996 - 2014	Nedre delen av ytterbågar 2014
Renovering och målning av fönster mot innergård	1996 - 2012	
Elstambyte	1992	
Omläggning av tak	1990	Delvis renoverat 2001
Rörstambyte	1981 - 1982	Stamspolning utförd 2019
Renovering av balkonger	1974 - 2012	Mot innergård 2012
Omputsning av fasad	1974 - 2012	Mot innergård 2012
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak	2020	Planeras 2020
Renovering av balkonger mot gata	2020	Planeras 2020
Omputsning av fasad mot gata	2020	Planeras 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Via Comhems kabel-TV-nät eller valfri ADSL-leverantör. Anslutning till fiberoptisk kabel via Bredband 2.
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum tom 2019-12-31, Storholmen Förvaltning from 2020-01-01
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum tom 2019-12-31, Storholmen Förvaltning from 2020-01-01
Låsservice	Aspuddens Lås - Låstjänst
Städning	Di-Ma's Lokalvård AB
Snöskottning av tak	Norrorts Plåtslageri AB
Funktionskontroll fjärrvärmecentral	AB Fortum Värme
Fastighetsskötsel	Di-Ma's Bygg & Fastighetsservice AB
Serviceavtal tvättstugor	Söderkyl AB
Hisskötsel	I.T.K. AB
Trädgårdsskötsel och snöskottning	Två Smälänningar AB
Energistyrning	eGain Sweden AB
Mattvätt	Antartic Städ Center AB

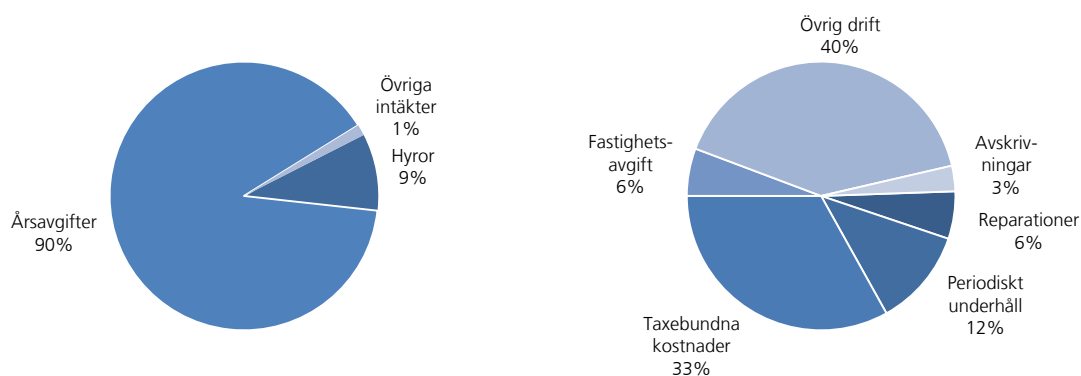
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019*	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 164 853	4 615 377
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 831 794	4 190 065
Finansiella intäkter	239	91
Minskning kortfristiga fordringar	738	3 226
Ökning av långfristiga skulder	4 177 125	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 196 236	0
	11 206 131	4 193 383
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 267 869	3 639 555
Finansiella kostnader	11 721	30
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 645 367	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 321
	6 924 957	3 643 906
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT**	9 446 027	5 164 853
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 281 174	549 476

* Perioden 2018-09-01 till 2019-12-31 (16 månader).

**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 1 377 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

Byte av teknisk och ekonomisk förvaltare till Storholmen förvaltning.

Installation av gemensamhetsel.

Installation av bergvärme.

Besiktning av fasad, balkonger och tak. Påbörjat upphandling av entreprenör som ska genomföra rekommenderat underhåll.

Anlitat avloppsteknik som har tagit över underhållet av våra stammar och avlopp. De har i år genomfört underhåll samt spolning av stammarna och genomfört lägenhetskontroller.

Verksamhetsplaneringskonferens – Styrelsen arbetade en helg i april 2019 med planering av kommande projekt, ekonomi, mm.

Under våren 2019 hölls informationsmöten om kommande underhåll, investeringar och ekonomisk ställning.

Nya rutiner för andrahandsuthyrning har tagits fram.

Nytt samarbete med Stadsmissionen för hantering av obehöriga personer.

Nya rutiner för hantering av störningsärenden.

Införande av nya trivselregler.

Byggt extra trappsteg till grovsoprummet

Uppsättning av extra handtag vid trappen på vinden

Nytt bokningssystem via Boka.se för samlingslokalen med nyckel

Nytt bokningssystem för hyra av porslin

Gemensam kräftskiva under hösten 2019.

Julklappsutdelning till medlemmar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 147 st

Överlåtelser under året: 23 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 199

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 195

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019*	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	972	703	692	665
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 810	1 563	1 554	1 464
Lån/m ² bostadsrättsyta	779	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	50	18	15	13
Värmekostnad/m ² totalyta	210	165	163	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	36	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	2	0	0	0
Soliditet (%)	49	89	88	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	389	444	963	324
Nettoomsättning (tkr)	5 830	4 083	4 030	3 895

Perioden 2018-09-01 till 2019-12-31 (16 månader).

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 365 m² bostäder och 186 m² lokaler.

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	1 685 900	0	0	1 685 900
Upplåtelseavgifter	201 604	0	0	201 604
Fond för yttre underhåll	5 549 024	2 235 784	-315 573	3 628 813
S:a bundet eget kapital	7 436 528	2 235 784	-315 573	5 516 317
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 968 065	-2 235 784	759 859	-492 139
Årets resultat	388 676	388 676	-444 286	444 286
S:a ansamlad förlust	-1 579 389	-1 847 108	315 573	-47 854
S:a eget kapital	5 857 139	388 676	0	5 468 463

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	388 676
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	267 719
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 235 784
summa balanserat resultat	-1 579 389

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

637 974
-941 415

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018-09-01 till 2019-12-31 (16 månader)	2017-09-01 till 2018-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 830 385	4 082 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 409	107 144
Summa rörelseintäkter		5 831 794	4 190 065
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 286 937	-3 160 495
Övriga externa kostnader	Not 5	-807 460	-357 616
Personalkostnader	Not 6	-173 472	-121 444
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-163 767	-106 286
Summa rörelsekostnader		-5 431 636	-3 745 841
RÖRELSERESULTAT		400 158	444 225
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 721	-30
Summa finansiella poster		-11 482	61
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		388 676	444 286
ÅRETS RESULTAT		388 676	444 286

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	1 203 702	838 218
Pågående byggnation Not 9	1 116 117	0
Summa materiella anläggningstillgångar	2 319 819	838 218
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 319 819	838 218
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 288	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	772 648	952 791
Summa kortfristiga fordringar	777 936	952 800
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8 785 699	4 330 399
Summa kassa och bank	8 785 699	4 330 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9 563 635	5 283 199
SUMMA TILLGÅNGAR	11 883 454	6 121 417

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 887 504	1 887 504
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 549 024	3 628 813
Summa bundet eget kapital		7 436 528	5 516 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 968 065	-492 139
Årets resultat		388 676	444 286
Summa fritt eget kapital		-1 579 389	-47 854
SUMMA EGET KAPITAL		5 857 139	5 468 463
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	3 965 625	0
Summa långfristiga skulder		3 965 625	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	211 500	0
Leverantörsskulder		1 261 688	211 800
Skatteskulder		19 615	0
Övriga skulder		77 628	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	490 259	441 154
Summa kortfristiga skulder		2 060 690	652 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 883 454	6 121 417

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	2018/2019	2017/2018
Byggnader	67 år	67 år
Elsystem	30 år	30 år
Elmätare	10 år	
(skrivs av från och med augusti 2019)		

Not 2

	2018-09-01 till 2019-12-31	2017-09-01 till 2018-08-31
NETTOOMSÄTTNING	16 månader	
Årsavgifter	5 215 565	3 770 282
Hyror lokaler	522 710	290 789
Hyror parkering	16 500	0
Elintäkter	47 249	0
Gästlägenhet	28 450	21 700
Öresutjämning	-89	151
	5 830 385	4 082 922

Not 3

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018-09-01 till 2019-12-31	2017-09-01 till 2018-08-31
Fakturerade kostnader	0	8 321
Försäkringsersättning	0	95 161
Övriga intäkter	1 409	3 662
	1 409	107 144

Not 4		2018-09-01 till 2019-12-31	2017-09-01 till 2018-08-31
DRIFTKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad		281 699	235 381
Fastighetsskötsel beställning		232 223	12 031
Fastighetsskötsel gård entreprenad		59 862	58 175
Fastighetsskötsel gård beställning		48 713	0
Snöröjning/sandning		41 794	33 676
Städning entreprenad		208 919	146 561
Städning enligt beställning		10 382	7 312
Mattvätt/Hyrmattor		19 537	15 460
Hissbesiktning		4 969	4 923
Myndighetstillsyn		0	25 000
Bevakning		3 165	0
Soppantering		1 106	3 074
Gård		2 413	13 045
Serviceavtal		54 024	30 261
Förbrukningsmateriel		12 372	3 308
Störningsjour och larm		23 511	8 865
Brandskydd		7 260	1 144
		1 011 949	598 216
Reparationer			
Gemensamma utrymmen		0	7 753
Tvättstuga		68 780	46 942
Soppantering/återvinning		9 369	7 924
Entré/trapphus		26 647	21 197
Lås		1 830	21 899
VVS		38 662	67 194
Värmeanläggning/undercentral		0	4 410
Elinstallationer		35 494	8 602
Hiss		46 400	19 585
Huskropp utvändigt		5 447	0
Tak		3 750	14 413
Fasad		0	3 125
Fönster		12 063	2 500
Mark/gård/utemiljö		5 569	0
Skador/klotter/skadegörelse		14 917	4 969
Vattenskada		43 157	213 547
		312 084	444 060
Periodiskt underhåll			
Lokaler		0	16 187
Tvättstuga		36 351	49 748
VVS		564 748	214 613
Fasad		36 875	0
Mark/gård/utemiljö		0	35 025
		637 974	315 573
Taxebundna kostnader			
El		278 962	97 881
Värme		1 163 779	917 030
Vatten		222 101	199 734
Sopphämtning/renhållning		75 630	46 161
Grovsopor		58 746	73 882
		1 799 218	1 334 688
Övriga driftkostnader			
Försäkring		75 547	74 713
Markhyra/väggavgift/avgäld		5 426	0
Kabel-TV		134 260	165 737
		215 233	240 450

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2018-09-01 till 2019-12-31	2017-09-01 till 2018-08-31
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	310 479	227 509
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 286 937	3 160 495
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-09-01 till 2019-12-31	2017-09-01 till 2018-08-31
	Medlemsinformation	2 193	5 362
	Tele- och datakommunikation	6 170	6 722
	Juridiska åtgärder	121 517	17 822
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 550
	Förvaltning	37 088	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 719	17 719
	Föreningskostnader	56 163	56 791
	Styrelseomkostnader	775	0
	Fritids- och trivselkostnader	22 846	7 099
	Förvaltningsarvode	221 667	167 243
	Förvaltningsarvoden övriga	15 000	0
	Administration	7 079	7 230
	Korttidsinventarier	6 428	4 840
	Konsultarvode	271 915	55 531
	Tidningar facklitteratur	636	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	17 290	8 390
		807 460	357 616
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-09-01 till 2019-12-31	2017-09-01 till 2018-08-31
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	132 000	94 300
	Sociala kostnader	41 472	27 144
		173 472	121 444
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-09-01 till 2019-12-31	2017-09-01 till 2018-08-31
	Byggnad	29 895	22 422
	Förbättringar	133 871	83 864
		163 767	106 286

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 470 402	7 470 402
	Nyanskaffningar	529 250	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 999 652	7 470 402
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 632 184	-6 525 898
	Årets avskrivningar enligt plan	-163 767	-106 286
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 795 950	-6 632 184
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 203 702	838 218
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	225 230	225 230
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 328 000	46 381 000
	Taxeringsvärde mark	117 716 000	84 716 000
		171 044 000	131 097 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	168 000 000	128 000 000
	Lokaler	3 044 000	3 097 000
		171 044 000	131 097 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-08-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 116 117	0
		1 116 117	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-08-31
	Skattekonto	112 320	60 176
	Skattefordran	0	58 161
	Klientmedel hos SBC	660 328	834 454
		772 648	952 791
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-08-31
	Vid årets början	3 628 813	2 561 501
	Reservering enligt stadgar	2 235 784	1 179 055
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-315 573	-111 743
	Vid årets slut	5 549 024	3 628 813

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-08-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,560 %	4 177 125	0	2020-07-06
Summa skulder till kreditinstitut		4 177 125	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-211 500	0	
		3 965 625	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 119 625 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-08-31
	Fastighetsinteckningar	6 758 900	6 758 900

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-08-31
	Arvoden	129 000	97 000
	Sociala avgifter	40 532	30 477
	Ränta	5 523	0
	Avgifter och hyror	274 306	313 677
	Tvättstuga	23 215	0
	Föreningskostnader	1 446	0
	Konsultarvode	3 516	0
	Fastighetsskötsel enl beställning	12 721	0
		490 259	441 154

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Underhåll av tak, fasad och balkonger kommer genomföras under 2020. Upphandling av entreprenör har påbörjats.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 3 2020



Amina Björk
Ordförande



Marie Stenmark
Vice ordförande



Frida Bondesson
Ledamot



Aaron Mikk-Kirsme
Ledamot



Gustav Orrevad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2020



Carina Toresson
Extern revisor



Maria Telliskivi
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Postiljonen, org.nr 702001-6981.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Postiljonen för det förlängda räkenskapsåret 1 september 2018 – 31 december 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Postiljonen för det förlängda räkenskapsåret 1 september 2018 – 31 december 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

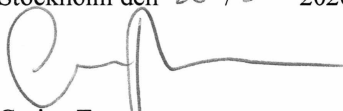
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 / 3 2020



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Maria Telliskivi

Budget

	Budget 2020 (12 mån)	Utfall 2018/2019 (16 mån)	Budget 2018/2019 (16 mån)
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 958 000	5 215 565	5 215 554
Hyror lokaler	426 000	522 710	504 105
Hyror parkering	18 000	16 500	18 000
Elintäkter	190 000	47 249	0
Gästlägenhet	0	28 450	40 000
Öresutjämning	0	-89	0
Övriga intäkter	0	1 409	5 000
	4 592 000	5 831 794	5 737 659
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-219 000	-281 699	-327 000
Fastighetsskötsel beställning	-150 000	-232 223	-27 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-60 000	-59 862	-70 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-48 713	-15 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-41 794	-107 000
Städning entreprenad	-163 000	-208 919	-199 000
Städning enligt beställning	-10 000	-10 382	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-25 000	-19 537	-24 000
Hissbesiktning	-6 000	-4 969	-10 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	-10 000
Bevakning	-4 000	-3 165	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Sophantering	-4 000	-1 106	-10 000
Gård	-15 000	-2 413	-25 000
Serviceavtal	-32 000	-54 024	-48 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-12 372	-10 000
Störningsjour och larm	-25 000	-23 511	-7 000
Brandskydd	-5 000	-7 260	-7 000
	-868 000	-1 011 949	-923 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-350 000	0	-430 000
Tvättstuga	0	-68 780	0
Sophantering/återvinning	0	-9 369	0
Entré/trapphus	0	-26 647	0
Lås	0	-1 830	-30 000
VVS	0	-38 662	0
Elinstallationer	0	-35 494	0
Hiss	0	-46 400	0
Huskropp utvändigt	0	-5 447	0
Tak	0	-3 750	0
Fönster	0	-12 063	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 569	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-14 917	0
Vattenskada	0	-43 157	0
	-350 000	-312 084	-460 000

BUDGET	Budget 2020 (12 mån)	Utfall 2018/2019 (16 mån)	Budget 2018/2019 (16 mån)
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-36 351	-75 000
VVS	0	-564 748	-623 000
Tak	-3 125 000	0	0
Fasad	-4 375 000	-36 875	0
Balkonger/altaner	-3 125 000	0	0
	-10 625 000	-637 974	-698 000
Taxebundna kostnader			
El	-350 000	-278 962	-138 000
Värme	-650 000	-1 163 779	-1 406 000
Vatten	-190 000	-222 101	-210 000
Sophämtning/renhållning	-61 000	-75 630	-78 000
Grovsopor	-50 000	-58 746	-110 000
	-1 301 000	-1 799 218	-1 942 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-78 000	-75 547	-102 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	-6 000	-5 426	0
Kabel-TV	-169 000	-134 260	-227 000
	-253 000	-215 233	-329 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-233 000	-310 479	-309 000
	-233 000	-310 479	-309 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-2 000
Medlemsinformation	-6 000	-2 193	-7 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 170	-7 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-121 517	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-2 975	-6 000
Förvaltning	-50 000	-37 088	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-17 719	-21 000
Föreningskostnader	-50 000	-56 163	-15 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-775	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-22 846	-35 000
Studieverksamhet	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-196 000	-257 917	-235 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-15 000	-9 000
Administration	-10 000	-7 079	-10 000
Korttidsinventarier	-10 000	-6 428	-10 000
Konsultarvode	-100 000	-235 665	-100 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-636	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-9 000	-17 290	-12 000
	-538 000	-807 460	-505 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-94 600	-124 000	-121 400
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-8 000	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-31 000	-41 472	-40 000
	-128 600	-173 472	-165 400

BUDGET	Budget 2020 (12 mån)	Utfall 2018/2019 (16 mån)	Budget 2018/2019 (16 mån)
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-23 000	-29 895	-29 900
Förbättringar	-84 000	-133 871	-275 233
	-107 000	-163 767	-305 133
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-14 403 600	-5 431 636	-5 636 533
RÖRELSERESULTAT	-9 811 600	400 158	146 126
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	239	500
Låneräntor	-95 000	-11 708	-98 000
Övriga räntekostnader	0	-13	0
	-95 000	-11 482	-97 500
RESULTAT	-9 906 600	388 676	48 626

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE