

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Postsäcken 8

769602-9672

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Postsäcken 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2019-05-20 valdes följande styrelse:

| | | |
|-----------|---|---|
| Ordinarie | David Hendberg Henrik Espvall Stina Widmark Hedvig Kvanta Annika Lindgren | Ordförande Vice ordförande Kassör Ledamot Ledamot |
|-----------|---|---|

| | |
|-------------|-----------------------------------|
| Suppleanter | Christian Matti Emma Nordström |
|-------------|-----------------------------------|

Revisorer

| | |
|-----------|------------------|
| Ordinarie | Natascha Pascual |
| Suppleant | Sara Engström |

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Postsäcken 8, byggdes 1929. Fastigheten består av ett gathus innehållande 20 st bostadsrättslägenheter samt en lokal. Fem lägenheter omfattar 3 rum och kök, övriga 15 lägenheter omfattar 1-2 rum och kök. Under år 2011 ombildades en hyresrätt till bostadsrätt.

Fastigheten har under de senaste åren genomgått alla stora renoveringar och är i gott skick. Stambytten av el och VVS genomfördes 1999, fasadrenovering mot gatan genomfördes 2001 och taket renoverades 2009. Mer information om alla renoveringar som har genomförts på fastigheten sedan föreningen bildades finns på vår hemsida, postsacken.se.

| | |
|------------------|------------------|
| Total bostadsyta | 1 003 kvm |
| Total lokalyta | <u>108 kvm</u> |
| Totalyta | 1 111 kvm |

Taxeringsvärden

| | |
|---------------|-------------------|
| Markvärde | 23.096.000 |
| Byggnadsvärde | 10.812.000 |
| TOTALT | 33.908.000 |

Information om verksamheten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Sörskogen konsult AB, Ann-Charlotte Hermansson.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Reparationer under året

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 792.996 kronor, föregående år uppgick de till 92.116 kr. Följande kostnadsposter kan utläsas: fönsterrenovering och målning 658.688 kr, ventilationsarbete 70.230 kr, nytt ställdon till varmvatten 22.974 kr, energideklaration 12.000 kr, högtryckspolning 11.250 kr, vattenskada 9.989 kr. reparation av maskiner i tvättstugan 4.105 kr och lås 3.760 kr. Föreningen anlitar BK fastighetservice för löpande tekniskt underhåll av fastigheten. Totalt kostar detta underhåll i år 7.265 kr, föregående år uppgick det till 2.318 kr.

Ekonomi och Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan år 2010. Styrelsen föreslår oförändrade årsavgifter för år 2020.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och dess utgång

Under år 2019 har föreningen genomfört en stor fönsterrenovering och gjort en ny energideklaration. År 2020 planeras det för att installera en ny hiss i fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits, föregående år hade föreningen 2 lägenhetsöverlåtelser. Föreningen har 28 medlemmar.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 891 | 881 | 879 | 789 | 782 |
| Resultat efter finansiella poster | -560 | 197 | 187 | 184 | 117 |
| Soliditet (%) | 70,3 | 71,5 | 70,9 | 69,1 | 69,0 |
| Årsavgifter per kvm | 657 | 657 | 657 | 657 | 657 |
| Lån per kvm (kr) | 3 539 | 3 539 | 3 539 | 3 888 | 3 888 |
| Värme per kvm (kr) | 160 | 160 | 161 | 170 | 146 |
| Vatten per kvm (kr) | 25 | 25 | 30 | 22 | 20 |
| El per kvm (kr) | 27 | 28 | 24 | 23 | 21 |

kvm=bostadsyta

Förändring av eget kapital (Tkr)

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång | 7 021 | 3 261 | 667 | -1 529 | 197 | 9 617 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 197 | -197 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -560 | -560 |
| Belopp vid årets utgång | 7 021 | 3 261 | 667 | -1 332 | -560 | 9 057 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 331 870 |
| årets förlust | -559 654 |
| | -1 891 524 |
| behandlas så att | |
| avsättning till yttre reparationsfond | 101 724 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -101 724 |
| i ny räkning överföres | -1 891 524 |
| | -1 891 524 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2019-12-31 | -2018-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 891 124 | 881 007 |
| Övriga rörelseintäkter | | 14 922 | 2 798 |
| Summa rörelseintäkter | | 906 046 | 883 805 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetsomkostnader | 3 | -1 235 785 | -462 781 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -53 928 | -47 348 |
| Personalkostnader | 5 | -26 281 | -26 284 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6, 7, 8 | -111 173 | -111 173 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 427 167 | -647 586 |
| Rörelseresultat | | -521 121 | 236 219 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -38 533 | -39 011 |
| Summa finansiella poster | | -38 533 | -39 011 |
| Resultat efter finansiella poster | | -559 654 | 197 208 |
| Resultat före skatt | | -559 654 | 197 208 |
| Årets resultat | | -559 654 | 197 208 |

Bostadsrättsföreningen Postsäcken 8
Org.nr 769602-9672

5 (11)

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6, 7 | 11 989 128 | 12 081 924 |
| Maskiner och Inventarier | 8 | 36 752 | 55 129 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 12 025 880 | 12 137 053 |
| Summa anläggningstillgångar | | 12 025 880 | 12 137 053 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 23 135 | 0 |
| Övriga fordringar | 10 | 18 264 | 19 476 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 45 067 | 42 750 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 86 466 | 62 226 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 764 498 | 1 253 486 |
| Summa kassa och bank | | 764 498 | 1 253 486 |
| Summa omsättningstillgångar | | 850 964 | 1 315 712 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 12 876 844 | 13 452 765 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 7 021 000 | 7 021 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 261 018 | 3 261 018 |
| Fond för yttre underhåll | 12 | 666 948 | 666 948 |
| Summa bundet eget kapital | | 10 948 966 | 10 948 966 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 331 870 | -1 529 078 |
| Årets resultat | | -559 654 | 197 208 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 891 524 | -1 331 870 |
| Summa eget kapital | | 9 057 442 | 9 617 096 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 3 550 000 | 3 550 000 |
| Övriga skulder | 13 | 47 146 | 39 754 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 597 146 | 3 589 754 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 30 050 | 67 146 |
| Skatteskulder | | 10 457 | 2 255 |
| Övriga skulder | 14 | 98 723 | 98 724 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 83 026 | 77 790 |
| Summa kortfristiga skulder | | 222 256 | 245 915 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 12 876 844 | 13 452 765 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|--------------------------|----------------|
| Byggnader | 0,5 % / 200 år |
| Ombyggnad tak | 5 % / 20 år |
| Maskiner och inventarier | 20% / 5 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 659 010 | 659 010 |
| Hyror lokaler | 232 114 | 221 997 |
| | 891 124 | 881 007 |

Not 3 Fastighetsomkostnader

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Uppvärmning | 160 142 | 160 185 |
| Städning | 24 300 | 23 794 |
| Hissen | 90 312 | 29 893 |
| El | 26 951 | 27 819 |
| Vatten | 25 354 | 24 886 |
| Renhållning | 26 624 | 25 872 |
| Reparation och underhåll av fastighet | 792 996 | 92 116 |
| TV & bredband | 852 | 5 200 |
| Fastighetsskatt | 52 620 | 42 260 |
| Fastighetsförsäkring | 19 152 | 16 978 |
| Gården | 693 | 2 429 |
| BK fastighetsservice | 7 265 | 2 318 |
| Snöskottning | 8 524 | 9 031 |
| | 1 235 785 | 462 781 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsinventarier | 11 213 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 2 796 | 1 687 |
| Kontorsmaterial och porto | 153 | 711 |
| Styrelsekostnad | 558 | 1 516 |
| Stämma & städdagar | 547 | 5 956 |
| Ekonomisk fastighetsförvaltning | 36 874 | 35 002 |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 787 | 2 476 |
| | 53 928 | 47 348 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 19 998 | 20 000 |
| Sociala avgifter | 6 283 | 6 284 |
| | 26 281 | 26 284 |

Not 6 Ombyggnad tak

| | 2019 | 2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 914 344 | 914 344 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 914 344 | 914 344 |
| Ingående avskrivningar | -457 170 | -411 453 |
| Årets avskrivningar | -45 717 | -45 717 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -502 887 | -457 170 |
| Utgående redovisat värde | 411 457 | 457 174 |

Not 7 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde består av 9.415.891 kr och mark 2.792.643 kr. Det görs ingen avskrivning på mark.

| | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 12 208 534 | 12 208 534 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 208 534 | 12 208 534 |
| Ingående avskrivningar | -583 784 | -536 705 |
| Årets avskrivningar | -47 079 | -47 079 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -630 863 | -583 784 |
| Utgående redovisat värde | 11 577 671 | 11 624 750 |
| Taxeringsvärden byggnader | 10 812 000 | 8 998 000 |
| Taxeringsvärden mark | 23 096 000 | 16 354 000 |
| | 33 908 000 | 25 352 000 |
| Bokfört värde byggnader | 9 196 485 | 9 289 281 |
| Bokfört värde mark | 2 792 643 | 2 792 643 |
| | 11 989 128 | 12 081 924 |

Not 8 Maskiner och inventarier

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 91 883 | 91 883 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 91 883 | 91 883 |
| Ingående avskrivningar | -36 754 | -18 377 |
| Årets avskrivningar | -18 377 | -18 377 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -55 131 | -36 754 |
| Utgående redovisat värde | 36 752 | 55 129 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|--|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank hypotek 8803-9 295 149 260-8 | 1,18 | 2022-04-25 | 1 180 000 | 0 |
| Swedbank hypotek 8803-9 295 149 258-2 | 1,304 | 2020-04-28 | 1 185 000 | 0 |
| Swedbank hypotek 8803-9 295 149 259-0 | 1,304 | 2020-04-28 | 1 185 000 | 0 |
| Swedbank hypotek 8803-9 265 086 891-8 | 0,703 | 2019-02-28 | 0 | 1 550 000 |
| Swedbank hypotek 8803-9 265 086 892-6 | 0,973 | 2019-03-28 | 0 | 2 000 000 |
| | | | 3 550 000 | 3 550 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 0 | 0 |

Ett lån är bundet i 3 år, övriga två lån löper med rörlig 3-månaders ränta, alla tre lån löper utan

amortering.

Not 10 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 18 264 | 19 476 |
| | 18 264 | 19 476 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Länsförsäkringar | 17 817 | 17 532 |
| Com hem kvartal 1 2020 | 6 951 | 6 937 |
| All in AccountingAB kvartal 1 2020 | 8 281 | 8 281 |
| Ahlins plåt AB, snöskottning | 6 252 | 5 746 |
| Binero | 0 | 948 |
| Schindler Hiss | 0 | 3 306 |
| Ownit | 5 766 | 0 |
| | 45 067 | 42 750 |

Not 12 Fond för yttre underhåll

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående balans | 666 948 | 590 892 |
| Årets avsättning enligt stämmoprotokoll | 76 056 | 76 056 |
| Upplösning av yttre fond | -76 056 | 0 |
| | 666 948 | 666 948 |

Not 13 Avsättning till balkongfond

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående balans | 39 754 | 36 874 |
| Årets avsättningar 77 kr per balkong | 7 392 | 2 880 |
| | 47 146 | 39 754 |

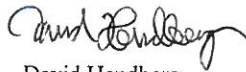
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld till styrelsen | 27 040 | 27 040 |
| Avtalad förskottshyra Lennart Verner | 59 400 | 59 400 |
| Personalens källskatt | 6 000 | 6 000 |
| Sociala avgifter | 6 283 | 6 284 |
| | 98 723 | 98 724 |

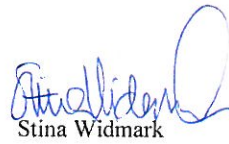
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| El november och december | 3 060 | 4 366 |
| Värme december | 19 324 | 22 410 |
| Swedbank | 0 | 330 |
| Vatten och renhållning kv. 4 2019 | 8 678 | 0 |
| Avgifter och hyror inbetalda i förskott | 46 063 | 49 091 |
| Räntor | 5 901 | 1 593 |
| | 83 026 | 77 790 |

Stockholm 2020-03-



David Hendberg
Ordförande



Stina Widmark



Henrik Espvall



Hedvig Kvantå



Annika Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30



Natascha Pascual
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN POSTSÄCKEN 8

Org nr 769602-9672


Undertecknad som utsetts att granska räkenskaperna samt förvaltningen av bostadsrättsföreningen Postsäcken 8, får över min granskning härmed avge följande berättelse, avseende 2019.

Jag har tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse samt övriga tillgängliga handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

Då beträffande redovisningshandlingarna, föreningens räkenskaper, inventering av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen av föreningen, ingen anmärkning föreligger, tillstyrker jag härmed

- att de av styrelsen upprättade och av mig påtecknade resultat- och balansräkningar per 2019-12-31 fastställs
- att förlusten enligt balansräkningen behandlas i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-05-10



Natascha Pascual
Revisor