

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Postsäcken 8

769602-9672

Räkenskapsåret

2020

Jh AL
en. cc

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Postsäcken 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-05-26 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Hanna Grunewald Christian Matti Stina Widmark Emma Nordström Annika Lindgren	Ordförande Vice ordförande Kassör Ledamot Ledamot
-----------	--	---

Suppleanter	Natascha Pascual Hedvig Kvanta Hanna Heyman
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	Johan Wester
Suppleant	Henrik Espwall

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. Stambyten av el och VVS genomfördes 1999, fasadrenovering mot gatan genomfördes 2001 och taket renoverades 2009. Under år 2019 genomfördes en fönsterrenovering av alla fönster i fastigheten.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Taxeringsvärden

Markvärde	23.096.000
Byggnadsvärde	10.812.000
TOTALT	33.908.000

Information om verksamheten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden och en årsstämma. Den ekonomiska förvaltningen sköts av All in Accounting AB, Ann-Charlotte Hermansson.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Reparationer under året

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 138.747 kronor, föregående år uppgick de till 792.996 kr. Följande kostnadsposter kan utläsas: vattenskada 53.391 kr, cykelrum 35.890 kr, ventilationsarbete 15.163 kr, fasadförbättring 12.500 kr, taket 6.711 kr, energiutredning 8.125 kr och övrigt underhåll 6.967 kr.

Ekonomi och Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan år 2010. Styrelsen föreslår oförändrade årsavgifter för år 2021.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och dess utgång

Under år 2020 har föreningen anskaffat ett nytt torkskåp till tvättstugan och byggt ett nytt cykelrum. År 2021 planeras det för en större hissrenovering och för att arbeta vidare med fastighetens ventilation.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits, föregående år hade föreningen 2 lägenhetsöverlåtelser. Föreningen har 28 medlemmar. Föreningen gjorde sin energideklaration 2019.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	897	891	881	879	789
Resultat efter finansiella poster	160	-560	197	187	184
Soliditet (%)	70,3	70,3	71,5	70,9	69,1
Årsavgifter per kvm	657	657	657	657	657
Lån per kvm (kr)	3 539	3 539	3 539	3 539	3 888
Värme per kvm (kr)	157	160	160	161	170
Vatten per kvm (kr)	22	25	25	30	22
El per kvm (kr)	23	27	28	24	23

kvm=bostadsyta

[Handwritten signatures and initials]

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	-1 332	-560	9 057
Disposition av föregående års resultat:				-560	560	0
Årets resultat					160	160
Belopp vid årets utgång	7 021	3 261	667	-1 892	160	9 218

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 891 524
årets vinst	160 431
	-1 731 093

behandlas så att	101 724
avsättning till yttre reparationsfond	-101 724
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 731 093
i ny räkning överföres	-1 731 093

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

AK
em. ce

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	896 985	891 124
Övriga rörelseintäkter		12 153	14 922
Summa rörelseintäkter		909 138	906 046
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-505 136	-1 235 785
Övriga externa kostnader	4	-52 457	-53 928
Personalkostnader	5	-26 284	-26 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-116 823	-111 173
Summa rörelsekostnader		-700 700	-1 427 167
Rörelseresultat		208 438	-521 121
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-48 007	-38 533
Summa finansiella poster		-48 007	-38 533
Resultat efter finansiella poster		160 431	-559 654
Resultat före skatt		160 431	-559 654
Årets resultat		160 431	-559 654

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	11 896 332	11 989 128
Maskiner och Inventarier	8	40 976	36 752
Summa materiella anläggningstillgångar		11 937 308	12 025 880
Summa anläggningstillgångar		11 937 308	12 025 880
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	23 135
Övriga fordringar	10	18 264	18 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 673	45 067
Summa kortfristiga fordringar		64 937	86 466
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 105 857	764 498
Summa kassa och bank		1 105 857	764 498
Summa omsättningstillgångar		1 170 794	850 964
SUMMA TILLGÅNGAR		13 108 102	12 876 844

ba
su. ce m

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
		7 021 000	7 021 000
Medlemsinsatser		3 261 018	3 261 018
Upplåtelseavgifter		666 948	666 948
Fond för yttre underhåll	12	10 948 966	10 948 966
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 891 524	-1 331 870
Årets resultat		160 431	-559 654
Summa fritt eget kapital		-1 731 093	-1 891 524
Summa eget kapital		9 217 873	9 057 442
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 550 000	3 550 000
Övriga skulder	13	34 538	47 146
Summa långfristiga skulder		3 584 538	3 597 146
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 576	30 050
Skatteskulder		18 120	10 456
Övriga skulder	14	100 474	98 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	121 521	83 027
Summa kortfristiga skulder		305 691	222 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 108 102	12 876 844

AK
ell. ce M

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	659 010	659 010
Hyror lokaler	237 975	232 114
	896 985	891 124

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2020	2019
Uppvärmning	157 438	160 142
Städning	24 825	24 300
Hissen	13 606	90 312
El	23 482	26 951
Vatten	22 030	25 354
Renhållning	29 915	26 624
Reparation och underhåll av fastighet	138 747	792 996
TV & bredband	6 601	852
Fastighetsskatt	53 660	52 620
Fastighetsförsäkring	19 515	19 152
Gården	0	693
Fastighetsservice	4 375	7 265
Snöskottning	10 942	8 524
	505 136	1 235 785

Handwritten signature and initials

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	4 318	11 213
Förbrukningsmaterial	3 138	2 796
Kontorsmaterial och porto	220	153
Styrelsekostnad	3 355	558
Stämma & städdagar	3 713	547
Ekonomisk fastighetsförvaltning	36 874	36 874
Övriga förvaltningskostnader	839	1 787
	52 457	53 928

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	20 000	19 998
Sociala avgifter	6 284	6 283
	26 284	26 281

Not 6 Ombyggnad tak

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	914 344	914 344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	914 344	914 344
Ingående avskrivningar	-502 887	-457 170
Årets avskrivningar	-45 717	-45 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-548 604	-502 887
Utgående redovisat värde	365 740	411 457

Handwritten signature and initials in blue ink.

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.

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	12 208 534	12 208 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 208 534	12 208 534
Ingående avskrivningar	-630 863	-583 784
Årets avskrivningar	-47 079	-47 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-677 942	-630 863
Utgående redovisat värde	11 530 592	11 577 671
Taxeringsvärden byggnader	10 812 000	10 812 000
Taxeringsvärden mark	23 096 000	23 096 000
	33 908 000	33 908 000
Bokfört värde byggnader	9 103 689	9 196 485
Bokfört värde mark	2 792 643	2 792 643
	11 896 332	11 989 128

Not 8 Maskiner och inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	91 883	91 883
Inköp	28 251	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 134	91 883
Ingående avskrivningar	-55 131	-36 754
Årets avskrivningar	-24 027	-18 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 158	-55 131
Utgående redovisat värde	40 976	36 752

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank hypotek 8803-9 295 149 260-8	1,18	2022-04-25	1 180 000	1 180 000
Swedbank hypotek 8803-9 295 149 258-2	1,039	2021-01-28	1 185 000	1 185 000
Swedbank hypotek 8803-9 295 149 259-0	1,039	2021-01-28	1 185 000	1 185 000
			3 550 000	3 550 000

Kortfristig del av långfristig skuld

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

Handwritten signature and initials

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	18 264	18 264
	18 264	18 264

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	18 682	17 817
Com hem kvartal 1 2021	6 954	6 951
All in Accounting AB kvartal 1 2021	8 594	8 281
Ahlins plåt AB, snöskottning	4 689	6 252
I.T.K Hiss	1 916	0
Ownit	5 838	5 766
	46 673	45 067

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	666 948	666 948
Årets avsättning enligt stämmoprotokoll	101 724	76 056
Upplösning av yttre fond	-101 724	-76 056
	666 948	666 948

Not 13 Avsättning till balkongfond

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	47 146	39 754
Årets avsättningar 77 kr per balkong	7 392	7 392
Balcona, underhåll balkonger	-20 000	0
	34 538	47 146

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till styrelsen	28 790	27 040
Avtalad förskottshyra Lennart Verner	59 400	59 400
Personalens källskatt	6 000	6 000
Sociala avgifter	6 284	6 283
	100 474	98 723

Handwritten signature and initials in blue ink.

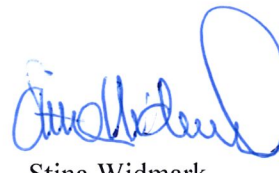
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El november och december	3 371	3 060
Värme december	17 624	19 324
Swedbank	350	0
Vatten och renhållning kv. 4 2020	8 242	8 678
Avgifter och hyror inbetalda i förskott	78 160	46 063
Räntor	5 649	5 901
Energiutredning	8 125	0
	121 521	83 026

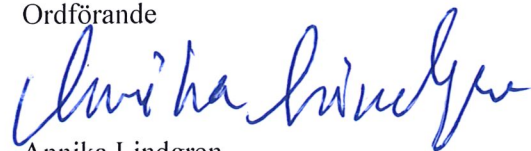
Stockholm 2021-03-17



Hanna Grunewald
Ordförande



Stina Widmark



Annika Lindgren



Christian Matti



Emma Nordström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30



Johan Wester
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN POSTSÄCKEN 8

Org nr 769602-9672

Undertecknad som utsetts att granska räkenskaper samt förvaltningen av bostadsrättsföreningen Postsäcken 8, får över min granskning härmed avge följande berättelse, avseende 2020.

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 2020-12-31 fastställs
- att vinsten enligt balansräkningen behandlas i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021- 04 - 30



Johan Wester
Revisor



Brf Postsäcken 8	Resultat 2020	Budget 2020	Budget 2021
Årsavgifter	659 010	659 010	659 010
Lokalhyror	237 975	237 972	238 490
Övriga intäkter	12 152	5 000	5 000
RÖRELSENS INTÄKTER	909 137	901 982	902 500
Förvaltningsarvoden	36 874	37 000	38 000
Kostnader styrelse,stämma,städdag	33 352	34 000	34 000
Administration övrigt	222	1 000	1 000
TV och bredband	6 601	6 500	6 750
Vatten och avlopp	22 030	30 000	30 000
Uppvärmning	157 438	165 000	165 000
Elavgifter	23 482	30 000	30 000
Renhållning	29 915	27 000	27 000
Teknisk förvaltning	4 375	10 000	10 000
Reparationer/ underhåll löpande	138 747	215 000	100 000
Försäkringar	19 515	19 500	20 500
Övriga driftskostnader	8 295	12 000	12 000
Hissen	13 606	500 000	600 000
Gården	0	10 000	10 000
Snöskottning	10 942	10 000	11 000
Städning	24 825	24 300	25 000
Fastighetskatt	53 660	54 000	56 000
RÖRELSENS KOSTNADER	583 879	1 185 300	1 176 250
RÖRELSENS RESULTAT	325 258	-283 318	-273 750
Avskrivning inventarier	24 027	18 400	24 027
Avskrivning tak	45 717	45 717	45 717
Avskrivning byggnad	47 079	47 079	47 079
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader fastighetslån	43 326	40 000	49 500
Övriga finansiella kostnader	4 681	2 000	4 500
ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER	164 830	153 196	170 823
ÅRETS RESULTAT FÖRE AVSÄTTNING	160 428	-436 514	-444 573
<i>Avsatta medel fastighetsunderhåll</i>	<i>101 724</i>	<i>101 724</i>	<i>101 724</i>
ÅRETS RESULTAT	58 704	-538 238	-546 297

Planerade reparationer:

Hissen & arbete med fastighetens ventiltation.