

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen POSTILLAN 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen, som är en privatbostadsförening, registrerades i november 1999. Föreningen ingår inte i någon samfällighet

Fakta om fastigheten

- Fastighetsbeteckningen är Postillan 6 i Stockholms kommun med adress Rörläggarvägen 42-44 . Fastigheten ingår i ett område som är grönmärkt enligt Stockholms stadsmuseums kriterier. Detta innebär att yttre förändringar ska ske med varsamhet och med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.
- Fastigheten förvärvades 1999-12-21 och är upplåten med tomträtt till 2038. Nästa justering av tomträttsavgälden blir 2028
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring ingår i försäkringen.
- Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.
- Ny energibesiktning utfördes 2019 med prestanda 206 kWh/kvm/år
- OVK-besiktning samt miljöegenkontroll 2022

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av ett bostadshus i 3 våningar med garage för två bilar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 864 kvadratmeter. Byggnaden innehåller 656 kvm lägenhetsytor och 60 kvadratmeter är garage. Resten av källaren är lägenhetsförråd och gemensamma ytor.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 bostadslägenheter som bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
7	3	1

Föreningen hyr ut 7 parkeringsplatser vilka fördelas efter intresseanmälan vid eventuell kö samt två garage med tillhörande parkeringsplats.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År	Kommentar
Installation av ny oljepanna	2000	Direktavskrivet
Tätning rökgångar öppna spisar		
Ytbehandling entréportar		
Ny tvättmaskin och torktumlare	2001	Direktavskrivet
Avfuktare till tvättstugan		
Rosenrabatt mot gatan		Även grusning av gård
Stambyte och byte av värmerör	2003	
Ommålning av källare		
Nytt sopsystem		Kärl vid gatan, sopnedkast stängda
OVK-besiktning		Protokoll saknas
Anslutning av fjärrvärme	2007	
Nya garageportar		Belastar fond utvändigt underhåll
Fönstermålning		Belastar fond utv. UH samt direktavskr.
Renovering elstigare	2008	
Installation av tryckpump	2010	
Balkongrenovering	2011	
Uppgradering av tvättstuga	2013	Extra tvättmaskin, bänk m. ho, ny avfuktare
Målning av källare		
Kompl. elradiatorer i förrådsdelar	2014	
Nya sopkärl		
Upprustning trapphus, byte dörrar	2015	Lägenhetsdörrar bekostade av ägarna
Utbyte av portlås	2018	
Bredband till lägenheterna		
Renovering av fönster inkl målning	2019	Delvis avskrivet mot fond yttre UH
Renovering av ytterdörrar	2020	
Byte vissa pumpar och radiatorer		
Installation av laddstolpar	2021	
OVK-besiktning	2022	
Stamspolning och byte av ställdon i fjärrvärmesystemet	2023	

Kulturhistorisk status

Vid utvändiga åtgärder avseende tak, fasad, fönster, dörrar och balkonger samt komplementbyggnader ska beaktas de riktlinjer som gäller för området.

Förvaltning

Styrelsen ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning. Trappstädning utförs av externt företag. Övrig städning, sandning, snöskottning mm utförs av medlemmarna gemensamt.

Övriga avtal

- Avfallshantering, Stockholm Vatten och avfall
- Trappstädning Melin Städ
- Bredband 500/500 Mbit/s Bahnhof,
- TV, Tele 2
- El, Svealands elbolag
- Fjärrvärme, Stockholm Exergi
- Skadedjur, Folksam

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 11st. En är sammanslagen av två tidigare lägenheter.

Inga lägenheter har överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Ellström	ordförande
Magnus Köhl	ledamot
Adam Lodin	ledamot, kassör
Ivana Zdujic	ledamot
Annette Björk Swensson	ledamot
Anna Rällsjö	suppleant
David Våg	suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda möten (inklusive årsmöte och konstituerande möte)

Revisor

Matilda Andersson

Valberedning

Valberedning 2024 bestod av Christine Westerlind och Anna Våg Pääjärvi

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 april 2024

Gemensamma arbeten

Städning av allmänna utrymmen och trädgården genomfördes två gånger under året.

Föreningens ekonomi

NYCKELTAL, (kr)	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
656 kvm							
Årsavgift/kvm	1070	886	746	741	701	701	701
Lån/kvm yta	6072	6224	6300	6300	6300	6300	5843
Sparande/kvm	173,6	12,7	47,9	*	*	*	*
Skuldkvot	5,2	6,39	7,6	*	*	*	*
Elkostnad/kvm	28,0	27,4	23,1	16,8	27,0	34,0	21,9
Värmekostnad/kvm	285,7	280,8	259,4	261	240,6	251,1	258,9
Vattenkostnad/kvm	62,3	46,9	37,3	32,7	28,5	30,5	30,0

*uppgift saknas

Föreningens resultat

Föreningens verksamhet visar förlust efter avskrivningar och avsättning till fond för yttre underhåll men ett positivt resultat före desamma. Avgiften har höjts i början på året och en amortering har skett. Ekonomin är under kontroll och intäkterna, som till 100% kommer från avgifter och uthyrning av parkeringsplatser täcker de löpande utgifterna.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys finns i Bil 1. För att hantera de ökade kostnaderna och öka sparandet till framtida underhåll, enligt den långsiktiga underhållsplanen, gjordes en höjning av avgiften för 2024 med 20 procent. Även avgiften för parkeringsplatserna och garagen justerades upp. För 2024 har det lett till ett markant lägre underskott som bl a används till att amortera på lånet som för att vara mer förutsägbart har bundits med fast ränta till slutet på 2025.

Räntekänslighet och skuldkvot

Skuldkvoten är 5,2 för 2024 och hela lånebeloppet. En höjning av räntan med 1% skulle innebära en avgiftshöjning med 61 kr/kvm/år.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	- 540 880
Årets förlust	<u>-34 255</u>
Totalt, föreslås föras över i ny räkning	-575 135

Vidare föreslås att, i enlighet med stadgarna, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde 2022, 48 000 kr överförs till fonden för yttre underhåll. Detta har redan påverkat resultatet enligt ovan. Taxeringsvärdet i senaste taxeringen har ökat till 16 000 000 kr, jfr not 5.

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01 2024-01-01
2023-12-31 2024-12-31

Rörelsens intäkter

Medlemsavgifter, inkl öresutjämning		581 455	702 108
Hyra parkeringsplatser		57 649	61 273
	Not 1	639 104	763 381

Rörelsens kostnader

Sophämtning, renhållning	5160	10 268	9 966
Trappstädning	5060	30 840	29 708
Tomträttsavgäld	5460	92 400	92 400
El	5310	18 003	18 341
Vatten och avlopp	5140	30 751	40 852
Uppvärmning	5030	184 241	186 890
Serviceavgift kabel-TV	6211	0	0
Kostnad bredband		29 760	29 900
Försäkringspremier	5192	12 159	13 253
Övr kostn förvaltning	5500	10 848	14 798
Reparation och underhåll	5170	3 760	6 775
Fastighetsskatt	5191	17 389	18 021
		440 419	460 904

Övriga rörelsekostnader

Bankkostnader	6570	1 799	1 778
Medlems- och föreningsavgifter	6970	4 140	4 140
		5 939	5 918

Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader

192 746 296 559

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter		38	1 065
Rätekostnader och övriga finansiella kostnader	Not 3	184 450	183 735
		184 412	182 670

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

8 334 113 889

Avskrivning inventarier	Not 4	6 657	6 657
-------------------------	-------	-------	-------

Resultat efter avskrivning inventarier

1 677 107 232

Avskrivningar byggnad, stambyte, fjärrvärme	Not 5	94 524	93 487
---	-------	--------	--------

Avsättning yttre fond	Not 6	48 000	48 000
-----------------------	-------	--------	--------

Årets resultat -140 847 -34 255

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

		Ing balans	Utg balans
Byggnader, anskaffningsvärde inkl ombyggnad		9 699 060	9 699 060
Ackumulerade avskrivningar köp och ombyggnad	Not 5	-1 486 741	-1 580 228
Inventarier inköp		195 423	195 423
Ackumulerade avskrivning inventarier	Not 4	-165 670	-172 327
Summa anläggningstillgångar		8 242 072	8 141 928
Andra långfristiga fordringar (SBC)		2 000	2 000

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	23 100	26 362
Postgirot		910	910
Likvida medel företagskonto		172 964	204 827
Likvida medel, sparkonto		30 720	31 786
Summa omsättningstillgångar		227 694	263 885

SUMMA TILLGÅNGAR

8 471 766 8 407 813

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital		4 592 260	4 592 260
Föreningens fond för yttre underhåll	Not 6	188 877	236 877

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-540 880	-540 880
Årets resultat, inkl öresutjämning		0	-34 254
Summa eget kapital	Not 8	4 240 257	4 254 003

Långfristiga skulder

Inteckningslån, skuld SEB	Not 9	4 083 185	3 983 185
---------------------------	-------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Avsättning skatter		17 366	17 998
Förskottsbetalda avgifter/hyror		64 737	51 192
Leverantörsskulder		66 221	101 435
Summa kortfristiga skulder		148 324	170 625

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

8 471 766 8 407 813

STÄLLDA PANTER

Fastighetsinteckning långfristiga lån

Redovisningsprinciper med noter

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet föreningens stadgar.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningarna följer K3 med av styrelsen antagen plan.

Komponentavskrivningsplan

Komponentgrupp 1, Stomme oändlig, balkongstomme 75 år

Komponentgrupp 2, Inre installationer (stammar, elstigare) 50 år

Komponentgrupp 3, Yttre komponenter (tak, balkong), 30 år

Komponentgrupp 4, Yttre mark (dränering, VA-ledningar), 30 år

Komponentgrupp 5, Värmeanläggning, 30 år

Komponentgrupp 6, Inre ytskikt (golv, väggar, innertak), 25 år

Komponentgrupp 7, Yttre ytskikt (fönster), 10 år

Komponentgrupp 8, Inventarier (maskiner som tvättmaskin, pump etc), 10 år

Komponentgrupp 9, Övrigt, 15 år

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter och hyra inkluderar förutbetalda belopp gällande januari 2024 men som betalades i december 2023. Förutbetalda belopp gällande januari 2025 återfinns i balansräkningen.

Not 2

VATTEN OCH AVLOPP

Kostnaden har ökat kraftigt p g a ökade avgifter.

Not 3

RÄNTEKOSTNADER

Lånet har amorterats med 100 000:- vilket framöver bidrar till sänkta räntekostnader. Fakturan avseende räntekostnaderna 27/9-2024 till 27/2-2025 har till skillnad mot tidigare år periodiserats för att bättre spegla ett rättvisande resultat för 2024.

Not 4

AVSKRIVNING INVENTARIER

Avskrivning (10 år) avser ny tvättstugeutrustning 2018 och avfuktare 2019

Not 5

BYGGNADER ANSKAFFNINGSVÄRDE	2023	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 699 060	9 699 060
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	9 699 060	9 699 060
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 392 217	-1 486 741
Årets avskrivningar enligt plan*	-94 524	-93 487
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 486 741	-1 580 228
Taxeringsvärde	2023	2024
Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000

Taxeringsvärde mark
Summa

8 600 000
16 000 000

8 600 000
16 000 000

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020	2021	2022	2023	2024
Vid årets början	16 077	54 477	92 877	149 877	188 877
Reservering enligt stämmobeslut	38 400	38 400	48 000	48 000	48 000
Upplösning p g a direktavskrivning					
Vid årets slut	54 477	92 877	140 877	188 877	236 877

Avsättningen är, enligt stadgarna, 0,3% av taxeringsvärdet 16 000 000, vilket är nytt 2022.

Not 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Avser förutbetalad tomträttsavgäld för 1:a kv 2025 samt parkering och elförbrukning för 2024

Not 8

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Vid årets ingång	Förändr	Enl stämmobesl	Vid årets utgång
Inbetalda insatser	4 592 260			4 592 260
Fond yttre underhåll	188 877		48 000	236 877
S:a bundet eget kapital	4 781 137			4 829 137
Ansamlad förlust/vinst	-540 880	-34 255		-575 135
Summa eget kapital	4 240 257			4 254 002

Not 9

SKULDER KREDITINSTITUT

Långfristiga lån

Swedbank

Räntesats

2024-12-31

3,0%

Belopp

2023-12-31

4 133 185

Belopp

2024-12-31

3 983 185

Villkors-

ändringsdag

2025-11-25

Stockholm den / 2025

Anders Ellström

Magnus Köhl

Adam Lodin

Anette Björk Swensson

Ivana Zdujic

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Matilda Andersson

Intern revisor

Postillan, Bokslut 2024, Bilaga 1

KASSAFLÖDESANALYS <i>Postillan 6</i>	2023-12-31	2024-12-31
<i>Löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat	43 565	148 415
Avskrivningar/Poster som ej ingår i kassaflöde	149 181	148 144
Ränteintäkter	38	1 066
Räntekostnader	-184 450	-183 735
Förändring kortfristiga fordringar	1 466	-3 262
Förändring kortfristiga skulder	39 545	22 301
Summa	49 345	132 929
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förändring materiella anläggningstillgångar	-29 688	0
Summa	-39 688	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering	-50 000	-100 000
Förändring yttre underhållsfond	0	0
Summa	-50 000	-100 000
Summa kassaflöde	-30 342	32 929
Likvida medel vid årets början	234 937	204 595
Likvida medel vid årets slut	204 595	237 523
Årets kassaflöde	-30 342	32 928
Kontroll	0	1