

Kallelse till föreningsstämma för Postsäcken 11

Bostadsrättsföreningen Postsäcken 11's ordinarie föreningsstämma (årsmöte) äger rum torsdagen den 9 maj klockan 19.00. Vi i styrelsen hoppas att så många som möjligt tar tillfället i akt och går på styrelsemötet. Mötet är viktigt för att du som medlem skall kunna påverka verksamheten.

Vi kommer att vid mötet servera lite vin (och vatten) för att pigga upp debatten.

Plats: Hartwickska huset, S:t Paulsgatan 39 C

Varje lägenhet har en röst och en röstlängd kommer att upprättas i samband med mötet. För det fall man inte kan infinna sig personligen till årsmötet kan röstning ske genom befullmäktigande av annan att rösta i ens ställe, genom att en giltig fullmakt presenteras.

Dagordning till årsmötet bifogas.

Varmt välkomna!

Styrelsen i Brf Postsäcken 11, genom Johan Mann, ordf.

Bilagda handlingar innehåller:

- Dagordning för årsmötet 9 maj 2019
- Verksamhetsberättelse och årsredovisning för 2018
- Revisorns berättelse
- Verksamhetsplan och budget för 2019

Valberedningens förslag till ny styrelse delas ut separat innan årsmötet och/eller presenteras i samband med årsmötet

Dagordning föreningsstämma Brf Postsäcken 11

Datum: torsdagen 9 maj 2019 Tid: 19.00

Plats: Hartwickska huset, S:t Paulsgatan 39 C

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor enligt 34 §
 - a) Antagande av verksamhetsplan och budget för 2019/2020 (bifogas)
17. Frågor till styrelsen
18. Stämmans avslutande

Verksamhetsberättelse BRF Postsäcken 11 för 2018

2018 har varit ett mycket bra år för föreningen. Vi sålde vår sista hyreslägenhet för ett mycket bra pris och kunde baserat på detta sänka månadsavgifterna med 10 % per 1 juli. Vi kunde också amortera av 2 700 000 kr på vårt lån. Detta ger att vi får en mycket låg snittbelåningsgrad per lägenhet om ca 258 440 kr. Vi har dessutom tecknat nya lån till en än mer förmånlig ränta än tidigare (0,48%).

Vi har i föreningen en mycket aktiv styrelse, som under åren underhållit huset på ett bra sätt. Huset är nu upprustat från topp till botten och inget större underhåll finns i planerna. Styrelsen har också tillsammans med grannföreningarna rustat upp gården.

Det formella resultatet för föreningen för 2018 på - 242 834 kr beror på att intäkterna från lägenhetsförsäljning inte bokförts som intäkt samt att de årliga avskrivningarna räknats som kostnader, fast de inte medför någon utbetalning av pengar. Vårt kassaflöde, dvs skillnaden mellan inbetalda och utbetalda pengar, är på ca - 95 000 kr för 2018. Vår kassa vid årsskiftet är ca 2 390 000 kr vilket gör att vårt negativa kassaflöde på kort sikt inte spelar någon roll.

2015-2018 har sammantaget inneburit en rejäl förstärkning av föreningens ekonomi bl.a genom försäljning av delar av vinden och före detta hyreslägenheter, vilket inte alltid framgår med tydlighet av de formella räkenskaperna. Med anledning av dessa försäljningar har vi flera år i rad kunnat sänka månadsavgifterna. Det finns också möjlighet för kommande styrelse att under året bestämma hur man disponerar över den stora kassan, exempelvis genom ytterligare amortering av föreningens lån.

Andra viktiga saker att notera är att vi driver husets elförsörjning med vindkraft, att vi har skapat en trygghetspolicy för våra boende och att föreningens styrelse med regelbundna nyhetsblad och uppdaterad hemsida söker ha en bra kontakt med alla medlemmar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-242 834
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 823 898
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 800
summa balanserat resultat	-2 176 532

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 176 532
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	741 673	874 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	24 483
Summa rörelseintäkter		741 673	899 338
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-603 947	-685 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 559	-98 461
Personalkostnader	Not 6	-38 673	-49 940
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-147 150	-147 150
Summa rörelsekostnader		-918 329	-980 635
RÖRELSERESULTAT		-176 656	-81 297
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 188	-91 075
Summa finansiella poster		-66 178	-91 032
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-242 834	-172 329
ÅRETS RESULTAT		-242 834	-172 329

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	41 018 274	41 165 425
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 018 274	41 165 425
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	71 000	71 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		71 000	71 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 089 274	41 236 425
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 760
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 393 294	739 274
Summa kortfristiga fordringar		2 393 294	745 034
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	3 455
Summa kassa och bank		0	3 455
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 393 294	748 489
SUMMA TILLGÅNGAR		43 482 568	41 984 914

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 560 425	34 100 425
Fond för yttre underhåll	Not 12	179 350	109 800
Summa bundet eget kapital		38 739 775	34 210 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 933 698	-1 691 819
Årets resultat		-242 834	-172 329
Summa fritt eget kapital		-2 176 532	-1 864 148
SUMMA EGET KAPITAL		36 563 243	32 346 077
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	9 419 448
Summa långfristiga skulder		0	9 419 448
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 719 449	0
Leverantörsskulder		58 946	54 446
Skatteskulder		76 908	74 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	64 023	90 036
Summa kortfristiga skulder		6 919 326	219 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 482 568	41 984 914

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 periodisering 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	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	726 100	793 288
Hyror bostäder	15 600	81 592
Öresutjämning	-26	-25
	741 673	874 855

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	24 483
	0	24 483

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 359	43 408
	Fastighetsskötsel beställning	8 144	13 112
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 719	0
	Snöröjning/sandning	33 438	18 750
	Städning entreprenad	33 744	33 696
	Städning enligt beställning	0	3 780
	Hissbesiktning	1 313	3 156
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Bevakning	3 235	0
	Gård	4 410	879
	Serviceavtal	9 820	9 665
	Förbrukningsmateriel	3 938	0
	Brandskydd	0	838
		168 745	127 283
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	3 457
	Lås	3 377	0
	VVS	0	25 479
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 914
	Elinstallationer	6 097	8 589
	Hiss	27 415	9 314
	Mark/gård/utemiljö	0	45 952
	Vattenskada	0	31 562
		36 889	128 267
	Periodiskt underhåll		
	Bredband	0	40 250
		0	40 250
	Taxebundna kostnader		
	El	26 922	24 311
	Värme	211 596	216 583
	Vatten	48 340	46 063
	Sophämtning/renhållning	39 348	37 332
		326 206	324 289
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 088	21 933
	Samfällighetsavgift	6 266	0
	Kabel-TV	4 980	4 927
		33 334	26 860
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 773	38 135
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	603 947	685 084

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 039	692
	Medlemsinformation	0	533
	Tele- och datakommunikation	124	1 294
	Juridiska åtgärder	0	17 063
	Föreningskostnader	1 391	1 950
	Fritids- och trivselkostnader	5 000	5 455
	Förvaltningsarvode	64 113	61 800
	Administration	52 182	2 054
	Konsultarvode	0	3 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		128 559	98 461

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	38 000
	Sociala kostnader	8 673	11 940
		38 673	49 940

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	100 512	100 512
	Förbättringar	46 639	46 639
		147 150	147 150

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 437 961	42 437 961
	Utgående anskaffningsvärde	42 437 961	42 437 961
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 272 536	-1 125 386
	Årets avskrivningar enligt plan	-147 150	-147 150
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 419 687	-1 272 536
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 018 274	41 165 425
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 615 614	18 615 614
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
		36 600 000	36 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 600 000	36 600 000
		36 600 000	36 600 000

Not 9		2018-12-31	2017-12-31
	INVENTARIER		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 938	26 938
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 938	26 938
	Akkumulerade 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		
		Antal andelar	Bokfört värde 2018-12-31
	Vindkraftsandelar i OX2 vindkooperativ	15 st	71 000
			71 000
			Bokfört värde 2017- 12-31
			71 000
			71 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	38 447	37 084
	Klientmedel hos SBC	2 354 847	196 170
	Placeringskonto hos SBC	0	506 020
		2 393 294	739 274

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	109 800	897 268
	Reservering enligt stadgar	109 800	109 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-40 250	-897 268
	Vid årets slut	179 350	109 800

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea		0	4 834 000	löst
	Nordea		0	4 585 448	löst
	Nordea	0,620 %	6 719 449	0	2019-03-21
	Summa skulder till kreditinstitut		6 719 449	9 419 448	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 719 449	0	
			0	9 419 448	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 745	21 513
	Avgifter och hyror	59 278	68 523
		64 023	90 036

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 23 / 4 2019



Fredrik Leonard Haggren
Ledamot



Carl Mattias Johansson
Ledamot




Andreas Koskinas
Ledamot



Kerstin Anna Margareta Lundgren
Ledamot



Bo Johan Mann
Ledamot



Isabella Linnéa Camilla Råhlén
Ledamot




Anders Erik Schüllerqvist
Ledamot



Sabena Rühr

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019



Yvette Nilsson
Intern revisor

Till föreningsstämman Brf Postsäcken 11
Organisationsnummer 769607-0858

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Postsäcken 11

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och styrelsens förvaltning av föreningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

Revisionen innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis bedömda på risker och väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. Vid denna riskbedömning har jag beaktat de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild av föreningen.

Utöver årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Postsäcken 11 för räkenskapsåret.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

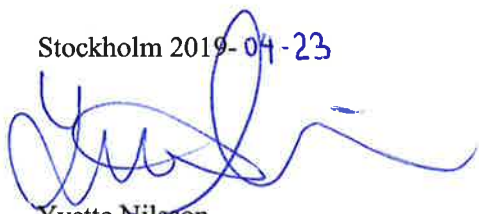
Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 samt att styrelsens ledamöter inte har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-23



Yvette Nilsson
Intern revisor

Budget 2019			
	Budget 2019	Utfall 2018	Kommentar
Årsavgifter och hyror	706 236	746 700	
Övrigt bl.a avgiftsminskning självförvaltningsgrupp			
extraordinare intäkt		4 009 000	
Avgiftsänkning	0	0	
Rörelsens intäkter	706 236	4 755 700	
fastighetskötsel entreprenad	-41 777	-40 958	
fastighetskötsel beställning	-16 115	-5 995	
städning	-34 419	-33 744	
snöröjning	-19 107	-33 438	
övrigt exklusive gården	-29 510	-28 931	
Summa Fastighetskostnader	-140 928	-143 066	
Reparationer inklusive klottersanering	-34 479	-33 803	Reparation också på rad 12 totalt 50000
Gården	-10 007	-16 674	
el	-27 460	-26 922	
värme	-215 828	-211 596	
vatten	-49 307	-48 340	
sopor	-40 135	-39 348	
Summa taxebundna kostnader	-332 730	-332 730	
Övriga driftskostnader (försäkring, kabel-TV)	-34 001	-33 334	
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader (bl.a SBC)	-79 777	-78 213	
Personalkostnader (styrelsearv, Arbetsgiv-avg.)	-59 446	-38 673	
Andra reparationer på resultaträkningen	0	0	
Rörelsens kostnader	-691 368	-676 493	
Ränteintäkter	0	0	
Räntekostnader	-51 068	-61 443	räntekostnad baserat på snittränta under året
Övriga finansiella kostnader (inkasso etc)	0	0	
Summa finansiella kostnader	-51 068	-61 443	
Statlig inkomstskatt	0		
Fastighetsskatt	-38964		
Summa skatt	-38964	-38964	
RESULTAT före avskrivning	-75 164	3 978 800	
Avskrivning	-147 150	-147 150	
ÅRETS RESULTAT efter avskrivning	-222 314	3 831 650	
Kassaflödet före avskrivningar och av amortering	-75 164	3 978 800	
extra lån	0		
extra kostnad vinden	0		
Försäljning lägenhet netto	0		
amortering	0	2 700 000	
lånets storlek vid årets slut	6 719 449	6 719 449	
Kassa	2 157 836	2 233 000	
Inflation	1,02	1,02	inflationstal 2015-2122
ränta 1/1 respektive år	0,9	0,62	ränta på lånet - vid årets slut just nu på 0,62 %
Inlåningsränta	0	0	ränta på inlåning
Förutsättningar till 2030			
Ränta 0,53 till 2,5 %			
Inflation 2% hela tiden			
Reparationer totalt 500 000 kr under 10 år			