



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Postiljonen i Jönköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Jönköping Drotten 11 | 2020    | Jönköping |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2020 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 108 bostadsrätter om totalt 6 864 kvm. Byggnadernas totalyta är 7377 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Zandrah Cecilia P Andersson | Ordförande      |
| Kevin Rydval Lim            | Styrelseledamot |
| Mathias Anehammar           | Styrelseledamot |
| Peter Georg Kifle Sjöde     | Styrelseledamot |
| Peter Johansson             | Styrelseledamot |
| Stefan Lundmark             | Suppleant       |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Valberedning

Maria Ammunet

Andreas Larsson

### Revisorer

Sandra Hvitman    Revisor    BDO Göteborg AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

### Avtal med leverantörer

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning     | Sveriges Bostadsrättscentrum AB |
| Elnät, elleverans         | Jönköping Energi                |
| Fjärrvärme                | Jönköping Energi                |
| Hemsida och Boendeportal  | Boappa                          |
| IMD individuell mätning   | Infometric AB                   |
| Serviceavtal hissar       | Kone hissar AB                  |
| Störningstjänst           | Securitas                       |
| Teknisk förvaltning       | Axcell Fastighetspartner AB     |
| TV, bredband och telefoni | Telia AB                        |
| Tvättning avfallskärl     | Kärلتvätt Sverige AB            |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Drottens Samfällighetsförening, med en andel på 53%.

Samfälligheten förvaltar garage, innergården, bastu och gemensamhetslokal.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen drabbades av en stor översvämning under sommaren till följd av ett störtregn. Självrisken för att återställa efter skadorna uppkom till ca 110 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 173 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 27. Det har under året skett 16 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 6 195 561   | 5 895 431   | 5 363 000   | 1 699 443   |
| Resultat efter fin. poster                         | -162 606    | 278 262     | 379 149     | -189 264    |
| Soliditet (%)                                      | 74          | 74          | 74          | 70          |
| Yttre fond                                         | 814 518     | 608 598     | 402 678     | 205 920     |
| Taxeringsvärde                                     | 223 000 000 | 235 005 940 | 235 005 940 | 113 417 822 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 803         | 724         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 76,5        | 82,3        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 13 667      | 13 868      | 14 070      | 14 275      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 12 717      | 12 904      | 13 091      | 14 275      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 231         | 291         | 305         | 178         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 72          | 69          | 94          | 38          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 66          | 57          | 57          | 27          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 37          | 30          | 32          | 14          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 175         | 156         | 183         | 79          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,15        | 1,22        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 17,02       | 19,4        | -           | -           |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 189 642 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 199 056 000        | -                                            | -                               | 199 056 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 77 424 000         | -                                            | -                               | 77 424 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 608 598            | -                                            | 205 920                         | 814 518            |
| Balanserat resultat      | -418 713           | 278 262                                      | -205 920                        | -346 371           |
| Årets resultat           | 278 262            | -278 262                                     | -162 606                        | -162 606           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>276 948 147</b> | <b>0</b>                                     | <b>-162 606</b>                 | <b>276 785 541</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                 |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -140 451        |
| Årets resultat                                                     | -162 606        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -205 920        |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-508 977</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                 |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 0               |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-508 977</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 6 195 561         | 5 895 431         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 1 006 488         | 146 438           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>7 202 049</b>  | <b>6 041 869</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -3 161 012        | -2 458 620        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -247 746          | -187 940          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -88 852           | -98 113           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 864 836        | -1 864 836        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 362 445</b> | <b>-4 609 510</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>1 839 603</b>  | <b>1 432 359</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 25 022            | 20 215            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -2 027 232        | -1 174 312        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-2 002 210</b> | <b>-1 154 097</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-162 606</b>   | <b>278 262</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-162 606</b>   | <b>278 262</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 11, 16 | 368 569 750 | 370 434 586 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 368 569 750 | 370 434 586 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 368 569 750 | 370 434 586 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 49 389      | 35 039      |
| Övriga fordringar                            | 12     | 2 861 241   | 2 596 190   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 204 830     | 23 560      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 3 115 459   | 2 654 789   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 115 459   | 2 654 789   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 371 685 209 | 373 089 375 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 276 480 000 | 276 480 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 814 518     | 608 598     |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 277 294 518 | 277 088 598 |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | -346 371    | -418 713    |
| Årets resultat                               |        | -162 606    | 278 262     |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -508 977    | -140 451    |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 276 785 541 | 276 948 147 |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 61 750 855  | 62 636 771  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 61 750 855  | 62 636 771  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 32 059 866  | 32 555 346  |
| Leverantörsskulder                           |        | 145 255     | 108 687     |
| Skatteskulder                                |        | 98 376      | 184 000     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 2 370       | 42 372      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 842 946     | 614 052     |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 33 148 813  | 33 504 457  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 371 685 209 | 373 089 375 |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 839 603</b>  | <b>1 432 359</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 864 836         | 1 864 836         |
|                                                                                 | <b>3 704 439</b>  | <b>3 297 195</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 25 022            | 20 215            |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 940 018        | -1 177 440        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 789 444</b>  | <b>2 139 970</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -262 282          | -184 892          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 52 622            | -13 389           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 579 784</b>  | <b>1 941 689</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -1 381 396        | -1 381 396        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 381 396</b> | <b>-1 381 396</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>198 388</b>    | <b>560 293</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 374 361</b>  | <b>1 814 068</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 572 749</b>  | <b>2 374 361</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Postiljonen i Jönköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,83 % |
|---------|--------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 5 322 000        | 4 973 640        |
| Samfällighetsavgift, ej moms      | 503 858          | 464 166          |
| Hysesintäkter förråd              | 16 580           | 18 670           |
| Hyses- och avgiftsrabatt          | 0                | -1 160           |
| El, moms                          | 252 517          | 303 544          |
| Nycklar/lås vidarefakturerings    | 550              | 0                |
| Pantsättningsavgift               | 12 033           | 5 250            |
| Överlåtelseavgift                 | 24 001           | 7 878            |
| Administrativ avgift              | 1 078            | 0                |
| Andrahandsuthyrning               | 62 948           | 42 562           |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 0                | 80 886           |
| Öres- och kronutjämning           | -4               | -5               |
| <b>Summa</b>                      | <b>6 195 561</b> | <b>5 895 431</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024             | 2023           |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Elstöd                | 0                | 151 952        |
| Övriga intäkter       | 0                | -5 514         |
| Försäkringsersättning | 1 006 488        | 0              |
| <b>Summa</b>          | <b>1 006 488</b> | <b>146 438</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 152 751        | 237 317        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 1 440          | 8 729          |
| Besiktningar                            | 3 746          | 0              |
| Hissbesiktning                          | 17 660         | 16 505         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0              | 84 000         |
| Gårdkostnader                           | 0              | 274            |
| Sophantering                            | 7 428          | 14 762         |
| Serviceavtal                            | 130 123        | 131 812        |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 24 366         | 5 156          |
| Förbrukningsmaterial                    | 798            | 663            |
| <b>Summa</b>                            | <b>338 312</b> | <b>499 218</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024             | 2023          |
|-----------------------------|------------------|---------------|
| Källarutrymmen              | 4 099            | 4 500         |
| Dörrar och lås/porttele     | 13 240           | 17 637        |
| VVS                         | 3 408            | 0             |
| Ventilation                 | 14 343           | 17 171        |
| Elinstallationer            | 0                | 1 176         |
| Hissar                      | 742 991          | 4 845         |
| Tak                         | 4 161            | 0             |
| Mark/gård/utemiljö          | 0                | 36 625        |
| Vattenskada                 | 267 432          | 0             |
| Skador/klotter/skadegörelse | 22 528           | 1 001         |
| <b>Summa</b>                | <b>1 072 202</b> | <b>82 955</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 528 428          | 509 395          |
| Utbetalning elstöd      | 0                | 97 412           |
| Uppvärmning             | 485 710          | 420 268          |
| Vatten                  | 274 828          | 223 541          |
| Sophämtning/renhållning | 176 550          | 168 288          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 465 516</b> | <b>1 418 904</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 27 662         | 76 135         |
| Självrisk              | 100 649        | 0              |
| Kabel-TV               | 73 831         | 88 598         |
| Bredband               | 138 405        | 200 810        |
| Fastighetsskatt        | 49 188         | 92 000         |
| Korr. fastighetsskatt  | -104 753       | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>284 982</b> | <b>457 543</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 0              | 3 948          |
| Tele- och datakommunikation                        | 12 375         | 11 250         |
| Juridiska åtgärder                                 | 18 126         | 0              |
| Inkassokostnader                                   | 4 117          | 1 025          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 2 627          | 63             |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 34 375         | 36 000         |
| Styrelseomkostnader                                | 900            | 0              |
| Fritids och trivselkostnader                       | 0              | 2 980          |
| Föreningskostnader                                 | 488            | 3 148          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 105 536        | 101 272        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 25 674         | 10 503         |
| Pantsättningskostnad                               | 12 033         | 5 250          |
| Administration                                     | 5 545          | 12 502         |
| Konsultkostnader                                   | 25 950         | 0              |
| <b>Summa</b>                                       | <b>247 746</b> | <b>187 940</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 68 250        | 74 490        |
| Arbetsgivaravgifter | 20 602        | 23 623        |
| <b>Summa</b>        | <b>88 852</b> | <b>98 113</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 2 027 070        | 1 172 420        |
| Dröjsmålsränta               | 162              | 0                |
| Övriga räntekostnader        | 0                | 1 892            |
| <b>Summa</b>                 | <b>2 027 232</b> | <b>1 174 312</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 375 576 000        | 375 576 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>375 576 000</b> | <b>375 576 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -5 141 414         | -3 276 578         |
| Årets avskrivning                             | -1 864 836         | -1 864 836         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 006 250</b>  | <b>-5 141 414</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>368 569 750</b> | <b>370 434 586</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>150 896 395</i> | <i>150 896 395</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 179 000 000        | 182 005 940        |
| Taxeringsvärde mark                           | 44 000 000         | 53 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>223 000 000</b> | <b>235 005 940</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 288 492          | 221 829          |
| Transaktionskonto | 1 502 449        | 1 306 187        |
| Borgo räntekonto  | 1 070 300        | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>      | <b>2 861 241</b> | <b>2 596 190</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 13 570         | 458           |
| Förutbet fast skötsel    | 57 679         | 0             |
| Förutbet försäkr premier | 55 325         | 0             |
| Förutbet kabel-TV        | 14 766         | 0             |
| Förutbet bredband        | 33 436         | 0             |
| Upplupna intäkter        | 30 054         | 23 102        |
| <b>Summa</b>             | <b>204 830</b> | <b>23 560</b> |

| NOT 14, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                                 | 2026-02-18               | 1,15 %                  | 31 173 950          | 31 669 430          |
| Nordea                                 | 2025-02-21               | 3,08 %                  | 31 173 950          | 31 669 430          |
| Nordea                                 | 2027-02-17               | 1,62 %                  | 31 462 821          | 31 853 257          |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>93 810 721</b>   | <b>95 192 117</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 32 059 866          | 32 555 346          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 903 741 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el                                           | 127 988        | 0              |
| Uppl kostnad Värme                                      | 868            | 0              |
| Uppl kostn räntor                                       | 174 608        | 87 394         |
| Uppl kostnad Sophämtning                                | 2 979          | 0              |
| Uppl kostnad arvoden                                    | 59 290         | 59 290         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                        | 18 629         | 18 629         |
| Förutbet hyror/avgifter                                 | 458 584        | 448 739        |
| <b>Summa</b>                                            | <b>842 946</b> | <b>614 052</b> |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 99 096 000 | 99 096 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jönköping

---

Kevin Rydval Lim  
Styrelseledamot

---

Mathias Anehammar  
Styrelseledamot

---

Peter Georg Kifle Sjöde  
Styrelseledamot

---

Peter Johansson  
Styrelseledamot

---

Zandrah Cecilia P Andersson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BDO Göteborg AB  
Sandra Hvitman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 11:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 14:16

DOCUMENT ID:

BJXtKUDy-gx

ENVELOPE ID:

HJYtUDyZxe-BJXtKUDy-gx

DOCUMENT NAME:

Brf Postiljonen i Jönköping, 769634-5342 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                      | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. KEVIN RYDVAL LIM<br>kevinrydvallim@outlook.com              | Signed<br>Authenticated | 12.05.2025 14:20<br>12.05.2025 14:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 87.96.188.122  |
| 2. Zandrah Cecilia P Andersson<br>zandrahandersson@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 12.05.2025 15:14<br>12.05.2025 15:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.66.189.31  |
| 3. PETER JOHANSSON<br>peter.synne@gmail.com                    | Signed<br>Authenticated | 12.05.2025 15:49<br>12.05.2025 15:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.224.186.164 |
| 4. BO MATHIAS ANEHAMMAR<br>farsan71@gmail.com                  | Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 11:13<br>13.05.2025 11:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 146.66.234.25  |
| 5. Peter Georg Kifle Sjöde<br>sjodepeter@gmail.com             | Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 11:24<br>13.05.2025 11:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.210.185.93 |
| 6. Sandra Clara Ellen Hvitman<br>sandra.hvitman@bdo.se         | Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 11:32<br>13.05.2025 11:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.119.170.26 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Postiljonen  
Org.nr. 769634-5342

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Postiljonen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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". Vi 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Jönköping den dag som framgår av elektronisk underskrift

BDO Göteborg AB

Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 11:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 14:16

DOCUMENT ID:

Bk-FFIPkZlx

ENVELOPE ID:

HklKFIwyWgx-Bk-FFIPkZlx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Postiljonen 2024.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                     | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Sandra Clara Ellen Hvitman |  Signed | 13.05.2025 11:32 | eID    | Swedish BankID     |
| sandra.hvitman@bdo.se         | Authenticated                                                                            | 13.05.2025 11:31 | Low    | IP: 217.119.170.26 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed