



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Postiljonen i Jönköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jönköping Drotten 11	2020	Jönköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 7 377 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Zandrah Cecilia P Andersson	Styrelseledamot
Annika Karlsson	Suppleant
Rebecka Blomstrand	Styrelseledamot
Kevin Rydval Lim	Ordförande
Peter Johansson	Styrelseledamot

### Valberedning

Maria Amunett  
Andreas Larsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Sandra Hvitman Revisor BDO Göteborg AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

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

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadscentrum 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

Under året har föreningen gått över till ett nytt redovisningsregelverk, K3. Detta till följd av nya krav för bostadsrättsföreningar. Övergången påverkar hur fastigheten redovisas men innebär inte någon förändring av föreningens faktiska ekonomi eller kassaflöde.

Rättsprocessen avseende den otillåtna andrahandsuthyrningen avslutades under året till föreningens fördel.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 173 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 176 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 334 640	6 195 561	5 895 431	5 363 000
Resultat efter fin. poster	-1 413 050	-162 606	278 262	379 149
Soliditet (%)	75	74	74	74
Yttre fond	1 020 438	814 518	608 598	402 678
Taxeringsvärde	233 000 000	223 000 000	235 005 940	235 005 940
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	827	803	724	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,1	76,5	82,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 466	13 667	13 868	14 070
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 529	12 717	12 904	13 091
Sparande / kvm totalyta, kr	250	231	291	305
Elkostnad / kvm totalyta, kr	71	72	69	94
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	66	57	57
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	37	30	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	176	175	156	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	2,15	1,22	-
Räntekänslighet	16,28	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 247 523 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

Föreningen har under året uppvisat ett positivt kassaflöde. Årets resultat är negativt, vilket huvudsakligen förklaras av avskrivningarna, som ökade efter övergången från k2 till k3. Dessa är dock en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	199 056 000	-	-	199 056 000
Upplåtelseavgifter	77 424 000	-	-	77 424 000
Fond, yttre underhåll	814 518	-	205 920	1 020 438
Balanserat resultat	-346 371	-162 606	-205 920	-714 897
Årets resultat	-162 606	162 606	-1 413 050	-1 413 050
<b>Eget kapital</b>	<b>276 785 541</b>	<b>0</b>	<b>-1 413 050</b>	<b>275 372 492</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-508 977
Årets resultat	-1 413 050
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 920
<b>Totalt</b>	<b>-2 127 946</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	180 463
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 947 483</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 334 640	6 195 561
Övriga rörelseintäkter	3	338 005	1 006 488
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 672 645</b>	<b>7 202 049</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 895 829	-3 161 012
Övriga externa kostnader	9	-249 211	-247 746
Personalkostnader	10	-87 412	-88 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 077 508	-1 864 836
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 309 960</b>	<b>-5 362 445</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>362 685</b>	<b>1 839 603</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 712	25 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 786 446	-2 027 232
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 775 734</b>	<b>-2 002 210</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 413 050</b>	<b>-162 606</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 413 050</b>	<b>-162 606</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	365 492 242	368 569 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>365 492 242</b>	<b>368 569 750</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>365 492 242</b>	<b>368 569 750</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 904	49 389
Övriga fordringar	13	3 141 357	2 861 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	429 149	204 830
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 585 410</b>	<b>3 115 459</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 585 410</b>	<b>3 115 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>369 077 652</b>	<b>371 685 209</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		276 480 000	276 480 000
Fond för yttre underhåll		1 020 438	814 518
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>277 500 438</b>	<b>277 294 518</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-714 897	-346 371
Årets resultat		-1 413 050	-162 606
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 127 946</b>	<b>-508 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>275 372 492</b>	<b>276 785 541</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	60 864 939	61 750 855
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 864 939</b>	<b>61 750 855</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	31 564 386	32 059 866
Leverantörsskulder		284 467	145 255
Skatteskulder		95 168	98 376
Övriga kortfristiga skulder		2 588	2 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	893 613	842 946
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 840 221</b>	<b>33 148 813</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>369 077 652</b>	<b>371 685 209</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>362 685</b>	<b>1 839 603</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 077 508	1 864 836
	<b>3 440 193</b>	<b>3 704 439</b>
Erhållen ränta	10 712	25 022
Erlagd ränta	-1 795 943	-1 940 018
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 654 961</b>	<b>1 789 444</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-192 155	-262 282
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	196 385	52 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 659 192</b>	<b>1 579 784</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>277 796</b>	<b>198 388</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 572 749</b>	<b>2 374 361</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 850 545</b>	<b>2 572 749</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Postiljonen i Jönköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,76 %
Fasader	1,02 %
Balkonger	2,77 %
Fönster	1,76 %
Stamledningar VA	2,15 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	4,84 %
Ventilation	3,88 %
El	2,15 %
Hissar	3,23 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 428 428	5 322 000
Samfällighetsavgift, ej moms	507 320	503 858
Hysesintäkter förråd	15 900	16 580
El, moms	312 207	252 517
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	550
Pantsättningsavgift	10 584	12 033
Överlåtelseavgift	18 999	24 001
Administrativ avgift	2 303	1 078
Andrahandsuthyrning	38 901	62 948
Öres- och kronutjämning	-2	-4
<b>Summa</b>	<b>6 334 640</b>	<b>6 195 561</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	338 005	1 006 488
<b>Summa</b>	<b>338 005</b>	<b>1 006 488</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	215 593	152 751
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 693	1 440
Besiktningar	5 992	3 746
Hissbesiktning	9 262	17 660
Bevakning	11 972	0
Gårdkostnader	428	0
Sophantering	14 582	7 428
Serviceavtal	88 245	130 123
Serviceavtal, hissar	18 320	0
Mattvätt/Hyrmattor	26 355	24 366
Förbrukningsmaterial	9 855	798
<b>Summa</b>	<b>409 297</b>	<b>338 312</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Källarutrymmen	0	4 099
Dörrar och lås/porttele	9 669	13 240
VVS	9 228	3 408
Ventilation	0	14 343
Elinstallationer	16 067	0
Hissar	116 151	742 991
Tak	0	4 161
Vattenskada	255 474	267 432
Skador/klotter/skadegörelse	0	22 528
<b>Summa</b>	<b>406 589</b>	<b>1 072 202</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	161 788	0
Garage/parkering	18 675	0
<b>Summa</b>	<b>180 463</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	521 562	528 428
Uppvärmning	493 624	485 710
Vatten	284 269	274 828
Sophämtning/renhållning	183 873	176 550
<b>Summa</b>	<b>1 483 328</b>	<b>1 465 516</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	116 699	27 662
Självrisk	11 760	100 649
Kabel-TV	50 465	73 831
Bredband	191 249	138 405
Fastighetsskatt	45 980	49 188
Korr. fastighetsskatt	0	-104 753
<b>Summa</b>	<b>416 153</b>	<b>284 982</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 374	12 375
Juridiska åtgärder	32 219	18 126
Inkassokostnader	7 427	4 117
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 627
Revisionsarvoden extern revisor	36 875	34 375
Styrelseomkostnader	0	900
Föreningskostnader	6 528	488
Förvaltningsarvode enl avtal	110 530	105 536
Överlåtelsekostnad	11 760	25 674
Pantsättningskostnad	10 585	12 033
Administration	10 570	5 545
Konsultkostnader	16 344	25 950
<b>Summa</b>	<b>249 211</b>	<b>247 746</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 550	68 250
Arbetsgivaravgifter	16 862	20 602
<b>Summa</b>	<b>87 412</b>	<b>88 852</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 786 446	2 027 070
Dröjsmålsränta	0	162
<b>Summa</b>	<b>1 786 446</b>	<b>2 027 232</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat 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>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 006 250	-5 141 414
Årets avskrivning	-3 077 508	-1 864 836
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 083 758</b>	<b>-7 006 250</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>365 492 242</b>	<b>368 569 750</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>150 896 395</i>	<i>150 896 395</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	192 000 000	179 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	44 000 000
<b>Summa</b>	<b>233 000 000</b>	<b>223 000 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	290 812	288 492
Transaktionskonto	1 792 153	1 502 449
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>3 141 357</b>	<b>2 861 241</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	44 038	13 570
Förutbet fast skötsel	53 839	57 679
Förutbet försäkr premier	122 753	55 325
Förutbet kabel-TV	6 941	14 766
Förutbet bredband	22 397	33 436
Upplupna intäkter	179 181	30 054
<b>Summa</b>	<b>429 149</b>	<b>204 830</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Nordea	2026-02-18	1,15 %	30 678 470	31 173 950
Nordea	2028-02-16	2,96 %	30 678 470	31 173 950
Nordea	2027-02-17	1,62 %	31 072 385	31 462 821
<b>Summa</b>			<b>92 429 325</b>	<b>93 810 721</b>
Varav kortfristig del			31 564 386	32 059 866

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 522 345 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	4 842	0
Uppl kostn el	83 710	127 988
Uppl kostnad Värme	75 035	868
Uppl kostn räntor	165 111	174 608
Uppl kostnad Sophämtning	9 918	2 979
Uppl kostnad arvoden	59 290	59 290
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 629	18 629
Förutbet hyror/avgifter	477 078	458 584
<b>Summa</b>	<b>893 613</b>	<b>842 946</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	99 096 000	99 096 000

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Jönköping

---

Kevin Rydval Lim  
Ordförande

---

Peter Johansson  
Styrelseledamot

---

Rebecka Blomstrand  
Styrelseledamot

---

Zandrah Cecilia P Andersson  
Styrelseledamot

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

---

BDO Göteborg AB  
Sandra Hvitman  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 15:30

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 10:48

**DOCUMENT ID:**

ryxaARXDAbx

**ENVELOPE ID:**

BJaARXvC-e-ryxaARXDAbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Postiljonen i Jönköping, 769634-5342 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

4da624b54c08d3c2b3c23f9bd1545be9b9b3f2ac389ae08292f4c94add81d38ce1eeb4a3c4c3d413fbd46f422742571e263d2bdfcede27fb9a742d3780bde88d

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

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER JOHANSSON peter.synne@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:51 05.05.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.186.164
2. Zandrah Cecilia P Anders son zandrahandersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:09 05.05.2026 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.112.13
3. REBECKA BLOMSTRAND rebecca.bl@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:35 06.05.2026 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.186.33
4. KEVIN TAU RYDVAL LIM kevinrydvallim@outlook.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:49 08.05.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.38.87
5. Sandra Clara Ellen Hvitman n sandra.hvitman@bdo.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:30 11.05.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID 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.

## Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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. Risker 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 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 signatur

BDO Göteborg AB

Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 15:10

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 10:48

**DOCUMENT ID:**

HJxpRR7PR-e

**ENVELOPE ID:**

rJITA0XDRZe-HJxpRR7PR-e

**DOCUMENT NAME:**

RB Postiljonen.pdf

2 pages

**SHA-512:**

3a395d033c3fb4c6204149fd122aa386b30cd2c1b3e909  
3e3965e9574573f7980b2b7894ca4f9bf377889565b872  
70f5574a8908d0a83111917ba1c32ede6d44

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Clara Ellen Hvitman	Signed	11.05.2026 15:10	eID	Swedish BankID
n sandra.hvitman@bdo.se	Authenticated	11.05.2026 15:09	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.

## Attachments

No attachments 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

## 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