

Årsredovisning

för

Brf Postiljonen

702001-6981

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Postiljonen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen Postiljonen registrerades 1927-09-24 hos Bolagsverket och äger fastigheten Stockholm Postiljonen 13 med äganderätt. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1929-01-01. Fastigheten bebyggdes 1929 och består av ett flerbostadshus på adresserna Dr Abelins gata 2, Samaritgränd 7 och 9 samt Wollmar Yxkullsgatan 48 A-D.

Värdeår

Föreningen har tilldelats värdeår 1930.

Stadgar.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-19.

Äkta Brf

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Lägenheter - Lokaler och Förråd

Föreningen består av 147 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt och två lokaler upplåtna med hyresrätt. Inom föreningen finns också 10 extra förråd för uthyrning till medlemmarna samt en föreningslokal och en övernattningslägenhet.

Den totala ytan är 5 737 kvm varav 5 365 kvm utgör bostadsyta och lokalyta 372 kvm.

Lokaler

Föreningen har två lokalhyresgäster

Kontraktstid

Aplace Two AB
Fleberg Agency AB

2019-01-01	t.o.m	2027-12-31
2024-01-01	t.o.m	2026-12-31

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg, varje medlem behöver därför själva teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2072.

Fond för yttre underhåll

För att säkerställa underhållet på föreningens fastigheter görs årligen avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Avsättningen sker enligt stadgarna med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Avsättning sker i resultatdispositionen och är en omföring mellan fritt eget kapital till bundet eget kapital i balansräkningen.

Uppvärmning sker via berg- och fjärrvärme.

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel
Markskötsel, vinter- och sommarunderhåll:
Snöskottning
Städning
Serviceavtal Tvättstugor
Hisskötsel/hissbesiktningar
Lås och Porttelefoner

Borg & Merio fastighetsförvaltning AB
Två Smälänningar AB
Norra Stockholms Plåtslageri AB
Di-Ma's AB
Söderkyl AB
I.T.K AB/Kiwa
Aspuddens lås - låstjänst

Ekonomisk förvaltning

Avgifts- och hyresavisering, lägenhetsregister

Princip Redovisning AB

Tidigare gjorda underhållsarbeten

Maskinbyte och uppfäschning av tvättstuga 1	2024
Städning och rengöring av hisschakten	2024
Stamspolning	2023
Renovering av balkonger mot gator och gång	2021
Omputsning av fasad mot gator och gång	2021
Omläggning av tak mot gator och gång	2021
Renovering och målning av fönster mot gatan	2021
Byte av innerfönstren mot energiglas mot gator och gång	2021
Stamrengöring	2019
Målning av tak mot gård	2015
Renovering och målning av fönster mot innergård	2012
Omputsning av fasad mot innergård	2012
Renovering av balkonger mot innergård	2012
Delvis renovering av tak mot innergård	2001
Elstambyte	1992
Rörstambyte	1982

Planerat underhåll

Gången Wollmar Yxkullsgatan 48 och Dr Abelins gata 2	2025
Stamrenovering, påbörjan	2025
Ventilbyten (ev. i samband med stamrenovering)	Inom fem år

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, avslutades efter flera åtgärder och fastigheten godkändes.
- Förberedelse inför kommande stamrening påbörjades.
- Tvättstuga nr 1 rustades upp, med rengöring, målning och delvis nya maskiner.
- Hisschakten genomgick en storstädning.
- En cykelrensning gjordes i november. Cyklarna förvaras i egna magasin 6 månader innan de avyttras.
- Den 4 maj hade vi en gårdsdag då blommor planterades och trädgårdsmöbler togs ut. Efteråt grillades korv.
- Den 19 oktober hade vi en gårdsdag då vi bl.a. tog in trädgårdsmöblerna. Efteråt samlades vi vid en god kopp kaffe.
- Pinnar har satts upp på taken på sopskåpen utanför Dr Abelins gata 2 för att hindra de stora antal fåglar som avsatt träck på skåpen.
- Vildvinet på sophuset på gården hade växt upp på taket och även in i angränsande träd. Detta åtgärdades.
- Vi hade 164 bokade övernattningsrum i föreningens övernattningsrum
- Under året hade vi 18 lägenhetsöverlåtelser och 22 beviljade andrahandsuthyrningar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 207 medlemmar och vid årets slut 200 medlemmar. Under året har 24 överlåtelser skett och 22 andrahandsuthyrningar godkänts.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbeloppet. Vid andrahandsuthyrning debiteras bostadsrättsägaren 10% av gällande prisbasbelopp

Anställda

Föreningen har en medlem som uppbär lön för olika mindre uppdrag.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2024-06-12 haft följande sammansättning:

Styrelse

Eva Klotz	Ordförande
Anders Lindström	Ledamot
Maria Telliskivi	Ledamot
Tomas Thorsén	Ledamot
Karin Westfeldt	Ledamot
Chimen Castaing	Suppleant
Johan Svenson	Suppleant
sam Matini	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2025 är följande personer:

Eva Klotz, Maria Telliskivi, Anders Lindström, Chimen Castaing, Johan Svenson, sam Matini

Valberedning

Bo Stegman, Joar, Franzèn, Mezgin Bulduk

Revisorer

Carina Toresson	Toresson Revision AB
Ertekin Zetic	Medlem

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda styrelsemöten. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 599	5 667	4 972	4 684
Resultat efter finansiella poster	355	534	-952	104
Soliditet (%)	33,9	30,0	30,0	34,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	911	932	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 891	1 994	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 022	2 133	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	143	136	0	0
Räntekänslighet (%)	2,2	2,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	281	279	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,3	85,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 685 900	201 604	9 105 818	-5 187 792	534 152	6 339 682
Disposition av föregående års resultat:			720 132	-185 980	-534 152	0
Årets resultat					355 222	355 222
Belopp vid årets utgång	1 685 900	201 604	9 825 950	-5 373 772	355 222	6 694 904

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 373 772
årets vinst	355 222
	-5 018 550
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	897 000
i ny räkning överföres	-5 915 550
	-5 018 550

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 598 788	5 667 202
Övriga rörelseintäkter	2	3 440	213 829
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 602 228	5 881 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 674 680	-3 790 009
Övriga förvaltningskostnader	4	-403 611	-487 901
Personalkostnader	5	-238 576	-214 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-467 694	-453 919
Summa rörelsekostnader		-4 784 561	-4 946 056
Rörelseresultat		817 667	934 975
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 100	10 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 545	-410 902
Summa finansiella poster		-462 445	-400 823
Resultat efter finansiella poster		355 222	534 152
Resultat före skatt		355 222	534 152
Årets resultat		355 222	534 152

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 934 849	16 388 768
Inventarier, verktyg och installationer	7	123 973	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 058 822	16 388 768
Summa anläggningstillgångar		16 058 822	16 388 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 033 549	1 002 291
Övriga fordringar		4 309	4 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		280 578	168 668
Summa kortfristiga fordringar		1 318 436	1 175 082
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 384 530	2 738 483
Summa kassa och bank		2 384 530	2 738 483
Summa omsättningstillgångar		3 702 966	3 913 565
SUMMA TILLGÅNGAR		19 761 788	20 302 333

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 887 504	1 887 504
Fond för yttre underhåll		9 825 950	9 105 818
Summa bundet eget kapital		11 713 454	10 993 322
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 373 772	-5 187 792
Årets resultat		355 222	534 152
Summa fritt eget kapital		-5 018 550	-4 653 640
Summa eget kapital		6 694 904	6 339 682
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 849 625	11 441 125
Förskott från kunder		2 399	48
Leverantörsskulder		371 559	554 712
Skatteskulder		30 837	27 073
Övriga skulder		77 628	220 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 734 836	1 718 995
Summa kortfristiga skulder		13 066 884	13 962 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 761 788	20 302 333

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		817 667	934 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		467 694	453 919
Erhållen ränta		29 100	10 079
Erlagd ränta		-519 546	-369 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		794 915	1 029 554
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-31 258	-971 289
Förändring av kortfristiga fordringar		-112 096	190 262
Förändring av leverantörsskulder		-183 153	-70 724
Förändring av kortfristiga skulder		-93 113	894 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten		375 295	1 072 670
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-137 748	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-137 748	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-591 500	-591 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-591 500	-591 500
Årets kassaflöde		-353 953	481 170
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 738 483	2 257 312
Likvida medel vid årets slut		2 384 530	2 738 482

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fond för yttre underhåll

För att säkerställa underhållet på föreningens fastigheter görs årligen avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Avsättningen sker enligt stadgarna med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Avsättning sker i resultatdispositionen och är en omföring mellan fritt eget kapital till bundet eget kapital i balansräkningen.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån med villkorsändring nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Komponentsavskrivning	Procent %
Byggnadskomponenter	02-10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgift bostäder	4 326 840	4 327 282
Hysesintäkter lokaler	482 703	456 991
Fastighetsskatt lokaler	40 129	26 784
Hyror förråd	36 595	27 390
Separat debiterad el för bostäder	411 261	522 330
Gästlägenhet	21 150	30 665
Bredband	149 940	149 939
Andrahandsuthyrning	91 482	71 670
Övriga intäkter	42 128	58 425
Ersättning el-stöd	0	209 557
	5 602 228	5 881 033

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel enligt avtal	105 038	100 001
Fastighetsskötsel utöver avtal	65 302	59 828
Snöröjning	31 193	57 214
Städning	213 999	182 688
Klottersanering	16 251	8 070
Trädgårdsskötsel	94 992	87 317
Projekt ventilbyte	0	34 650
OVK	0	44 903
Serviceavtal	10 224	126 987
Reparation och underhåll av fastigheten	314 047	402 635
Elavgift	663 758	894 136
Fjärrvärme	568 166	404 572
Vatten	378 302	302 648
Hiss	10 263	51 355
Sophämtning/återvinning inkl grovsopor	165 225	115 101

Fastighetsförsäkring	101 320	91 151
Kabel-TV och bredband.	241 509	198 011
Arvode teknisk förvaltning	108 142	112 831
Övriga fastighetskostnader	166 146	42 412
Teknisk förvaltning Storholmen	0	18 618
Skadebesiktning	0	48 024
Fastighetsskatt	40 440	40 440
Fastighetsavgift	239 610	233 583
Vattenskada	85 829	106 676
Avläsning mediaförbrukning	33 371	26 158
Övriga kostnader	21 554	0
	3 674 681	3 790 009

Årets Kostnad för Kabel-Tv innehåller 5 kvartal.

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Tele- och data, porttelefon	22 677	12 869
Ekonomisk förvaltning (Princip)	156 250	78 124
Ekonomisk förvaltning utöver avtal (Princip)	9 984	26 187
Ekonomisk förvaltning Storholmen	0	170 929
Överlåtelse-pant och andrahandsavgift	97 975	80 568
Revisionsarvode	21 475	21 375
Kontorskostnader	27 989	22 866
Styrelse-och medlemsmöten	16 416	13 824
Övriga förvaltningskostnader	7 650	44 617
Bankkostnader	7 790	7 412
Medlems och föreningsavgifter	9 130	9 130
Konsultarvode	26 275	0
	403 611	487 901

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	180 000	164 500
Löner till anställd	14 150	9 000
Sociala kostnader	44 426	40 726
	238 576	214 226

Föreningen har en medlem som uppbär lön för olika mindre uppdag.

Not 6 Byggnader och mark

2023 ändrade man avskrivningsprinciper i samband med att man ändrat regelverket från K2 till K3. Årets belopp (förhållandet) anskaffningsvärde/ ack avskrivningar har korrigerats för att stämma med anläggningsregistret.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 357 327	11 846 200
Försäljningar/utrangeringar	-478 327	0
Omklassificeringar	0	12 511 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 879 000	24 357 327
Ingående avskrivningar	-7 968 560	-7 514 641
Försäljningar/utrangeringar	478 327	0
Årets avskrivningar	-453 919	-453 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 944 152	-7 968 560
Utgående redovisat värde	15 934 848	16 388 767
Taxeringsvärden byggnader	71 209 000	71 209 000
Taxeringsvärden mark	168 835 000	168 835 000
	240 044 000	240 044 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 225 230

Taxeringsvärde lokaler: 4 044 000

Taxeringsvärde bostäder: 236 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	137 748	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 748	0
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-13 775	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 775	0
Utgående redovisat värde	123 973	0

Not 8 Pågående ombyggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	12 511 127
Omklassificeringar		-12 511 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

Fasadrenovering
Arbetet slutfört och omfört till byggnadskomponent.

Not 9 Skulder till kreditinstitut
Lån med villkorsändring nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

	2024-12-31	2023-12-31
SHB 362753. Ränta 3,651% tom 2025-07-08	3 119 625	3 331 125
SHB 347237. Ränta 3,450% tom 2025-05-05	6 880 000	7 200 000
SHB 355535. Ränta 3,251% tom 2025-06-05	850 000	910 000
	10 849 625	11 441 125

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 329 000	12 329 000
	12 329 000	12 329 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eva Klotz
Ordförande

Anders Lindström
Ledamot

Maria Telliskivi
Ledamot

Tomas Thorsén
Ledamot

Karin Westfeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carina Toresson
Revisor
Toresson Revision AB

Ertekin Zetic
Revisor
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 maj 2025



702001-6981 Brf Postiljonen för 20240101-20241231.pdf

(151330 byte)
SHA-512: 19f3e7c348651a03d06ef60fc01e39c850953
d3b4f16523747e2dd452630f6bf0dfa34aecbd166dcb36
5f8bebefdf500777c82fa73a3c031a7eb47fa359971df

Underskrifter

2025-04-29 14:35:19 (CET)



Berit Ingrid Maria Telliskivi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 11:03:13 (CET)



Carl Anders Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 14:39:57 (CET)



Ertekin Zekic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 11:11:35 (CET)



Eva Klotz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-04 18:54:14 (CET)



Karin Westfeldt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 09:09:58 (CET)



Lars Tomas Martin Thorsén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 08:23:05 (CET)



Carina Eva Marie Toresson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Underskrift ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ce9e790069c83c9f14c3aa49fa37ea69f8a88dc142b25195b239b7a2b4739d281bf0534c21e1e47f1c360f935c6e086555d988aa6645ca7390ae1f7e0c0a8c89



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.