

Årsredovisning

för

Brf Postiljonen

702001-6981

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Postiljonen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 1928 och består av ett flerbostadshus på adresserna Dr Abelins gata 2, Samaritagränd 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

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 ett övernattningsrum.

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

2019-01-01 t.o.m

2027-12-31

Fleberg Agency AB

2024-01-01 t.o.m

2029-12-31

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	Borg & Merio fastighetsförvaltning AB
Marskötsel, vinter- och sommarunderhåll:	Två Smålänningar AB
Snöskottning	Norra Stockholms Plåtslageri AB
Städning	Di-Ma´s AB
Serviceavtal Tvättstugor	Söderkyl AB
Hisskötsel/hissbesiktningar	Motum Stockholm/Kiwa
Lås och Porttelefoner	Aspuddens lås - låstjänst

Ekonomisk förvaltning

Avgifts- och hyresavisering, lägenhetsregister	PHM Redovisning AB (tidigare Princip Redovisning AB)
--	---

Tidigare gjorda underhållsarbeten

Omläggning av plattor och rep. mur	2025
Maskinbyte och uppfräschning 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

Åtgärda grindar Wollmar Yxkullsgatan 48	2026
Spolning/remsning dagvattenbrunnar	2026
Stamrenovering, fortsatt förarbete	2026
Ventilbyten (ev. i samband med stamrenovering)	Inom fem år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgiftshöjning av månadsavgifter med 10 % och för hyra av övernattningsrum, extraförråd, samlingslokal och porslin med 20 % från den 1 april 2025.
- Avtal skrevs med företaget Parc gällande framtagande av detaljplan/ritning av avloppsstammar inför kommande stamreovering.
- En tillfällig ramp sattes upp emellan innergården och cykelgången på grund av att trappan har för kraftig lutning. Detta krävdes för att vi skulle få fortsatt tömning av våra grovsopor.
- Under sommaren och hösten renoverades gången utanför Wollmar Yxkullsgatan 48, med plattläggning och förstärkning av mur samt byte av jord och nyplantering av växter utefter staketet.
- Uppmålning av två p-platser på Dr Abelins gata 2. En av dem hyrs av vår lokalhyresgäst och den andra är avsedd för vår förvaltare samt av föreningen anlitate företag.
- För bättre kontroll av vårt värmesystem i fastigheten har ett magnetfilter installerats.
- Förra årets utrensade cyklar avyttrades.
- En rensning av övergivna barnvagnar gjordes i september. Efter 6 månaders förvaring ska de avyttras.
- Den 3 maj hade vi en gårdsdag då blommor planterades och trädgårdsmöbler togs ut.
- Den 11 oktober hade vi en gårdsdag då vi bl.a. tog in trädgårdsmöblerna. På kvällen hade styrelsen inbjudit till oktoberfest med korv och öl. Ett 10-tal medlemmar hörsammade och deltog.
- Den 7 december inbjöd styrelsen till glöggafton vilket hörsammades av ca 10 personer.
- Vårt Facebook-konto togs bort.
- Styrelsen delade ut tre nyhetsblad till de boende. De lades även ut på hemsidan.
- Vi hade 171 bokade övernattningar i föreningens övernattningsrum.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 200 medlemmar och vid årets slut 208 medlemmar. Under året har 21 överlåtelser skett och 23 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 2025-06-12 haft följande sammansättning:

Styrelse

Eva Klotz	Ordförande
Anders Lindström	Sekreterare
Sven Dahl	Vice ordförande
Tomas Thorsén	Ledamot
Karin Westfeldt	Ledamot
Chimen Castaing	Suppleant
Olle Östman	Suppleant
Sam Matini	Suppleant

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

Karin Westfeldt, Tomas Thorsén, Chimen Castaing, Olle Östman, Sam Matini

Valberedning

Bo Stegman, Maria Telliskivi

Revisorer

Carina Toresson	Toresson Revision AB
Ertekin Zekic	Medlem

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 974	5 599	5 667	4 972
Resultat efter finansiella poster	600	355	534	-952
Soliditet (%)	36,3	33,9	30,0	30,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	973	911	932	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 788	1 891	1 994	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 912	2 022	2 133	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	245	143	136	0
Räntekänslighet (%)	2,0	2,2	2,3	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	259	281	279	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,3	87,3	85,0	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	9 825 950	-5 373 772	355 222	6 694 904
Disposition av föregående års resultat:			897 000	-541 778	-355 222	0
Årets resultat					599 556	599 556
Belopp vid årets utgång	1 685 900	201 604	10 722 950	-5 915 550	599 556	7 294 460

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 915 550
årets vinst	599 556
	-5 315 994

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	897 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-340 000
i ny räkning överföres	-5 872 994
	-5 315 994

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 974 238	5 598 788
Övriga rörelseintäkter	2	6 000	3 440
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 980 238	5 602 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 973 071	-3 674 680
Övriga förvaltningskostnader	4	-427 386	-403 611
Personalkostnader	5	-223 347	-238 576
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-467 694	-467 694
Summa rörelsekostnader		-5 091 498	-4 784 561
Rörelseresultat		888 740	817 667
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 094	29 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 278	-491 545
Summa finansiella poster		-289 184	-462 445
Resultat efter finansiella poster		599 556	355 222
Resultat före skatt		599 556	355 222
Årets resultat		599 556	355 222

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 480 930	15 934 849
Inventarier, verktyg och installationer	7	110 198	123 973
Summa materiella anläggningstillgångar		15 591 128	16 058 822
Summa anläggningstillgångar		15 591 128	16 058 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 058 015	1 033 549
Övriga fordringar		4 318	4 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		417 026	280 578
Summa kortfristiga fordringar		1 479 359	1 318 436
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 997 949	2 384 530
Summa kassa och bank		2 997 949	2 384 530
Summa omsättningstillgångar		4 477 308	3 702 966
SUMMA TILLGÅNGAR		20 068 436	19 761 788

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 887 504	1 887 504
Fond för yttre underhåll		10 722 950	9 825 950
Summa bundet eget kapital		12 610 454	11 713 454
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 915 550	-5 373 772
Årets resultat		599 556	355 222
Summa fritt eget kapital		-5 315 994	-5 018 550
Summa eget kapital		7 294 460	6 694 904
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 258 125	10 849 625
Förskott från kunder		3 299	2 399
Leverantörsskulder		541 086	371 559
Skatteskulder		51 018	30 837
Övriga skulder		77 628	77 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 842 820	1 734 836
Summa kortfristiga skulder		12 773 976	13 066 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 068 436	19 761 788

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	888 740	817 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	467 694	467 694
Erhållen ränta	23 094	29 100
Erlagd ränta	-331 990	-519 546

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 047 538 **794 915**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-24 466	-31 258
Förändring av kortfristiga fordringar	-136 456	-112 096
Förändring av leverantörsskulder	169 527	-183 153
Förändring av kortfristiga skulder	148 777	-93 113

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 204 920 **375 295**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-137 748
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 **-137 748**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-591 500	-591 500
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-591 500 **-591 500**

Årets kassaflöde

613 420 **-353 953**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 384 530	2 738 483
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 997 950 **2 384 530**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 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

	2025	2024
Årsavgift bostäder	4 651 567	4 326 840
Hysesintäkter lokaler	490 302	482 703
Fastighetsskatt lokaler	40 129	40 129
Hyror förråd	37 562	36 595
Separat debiterad el för bostäder	417 883	411 261
Gästlägenhet	25 149	21 150
Bredband	149 946	149 940
Andrahandsuthyrning	95 736	91 482
Övriga intäkter	71 963	42 128
	5 980 237	5 602 228

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel enligt avtal	107 846	105 038
Fastighetsskötsel utöver avtal	32 482	65 302
Snöröjning	28 543	31 193
Städning	173 136	213 999
Klottersanering	0	16 251
Trädgårdsskötsel	128 906	94 992
Serviceavtal	11 515	10 224
Reparation och underhåll av fastigheten	693 317	314 047
Elavgift	778 495	663 758
Fjärrvärme	433 602	568 166
Vatten	276 415	378 302
Hiss	6 229	10 263
Sophämtning/återvinning inkl grovsopor	193 306	165 225
Fastighetsförsäkring	109 141	101 320
Kabel-TV och bredband.	222 180	241 509
Arvode teknisk förvaltning	113 236	108 142
Övriga fastighetskostnader	63 733	166 146
Fastighetsskatt	70 750	40 440
Fastighetsavgift	253 428	239 610
Vattenskada	95 554	85 829

Avläsning mediaförbrukning	53 430	33 371
Övriga kostnader	27 420	21 554
Teknisk förvaltning utöver avtal	100 408	0
	3 973 072	3 674 681

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2025	2024
Tele- och data, porttelefon	22 076	22 677
Ekonomisk förvaltning	156 250	156 250
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 797	9 984
Överlåtelse-pant och andrahandsavgift	107 310	97 975
Revisionsarvode	47 875	21 475
Kontorskostnader	35 993	27 989
Styrelse-och medlemsmöten	25 650	16 416
Övriga förvaltningskostnader	12 650	7 650
Bankkostnader	7 655	7 790
Medlems och föreningsavgifter	9 130	9 130
Konsultarvode	0	26 275
	427 386	403 611

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	183 400	180 000
Löner till anställd	6 600	14 150
Sociala kostnader	33 347	44 426
	223 347	238 576

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

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 879 000	24 357 327
Försäljningar/utrangeringar	0	-478 327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 879 000	23 879 000
Ingående avskrivningar	-7 944 152	-7 968 560
Försäljningar/utrangeringar	0	478 327
Årets avskrivningar	-453 919	-453 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 398 071	-7 944 152
Utgående redovisat värde	15 480 929	15 934 848
Taxeringsvärden byggnader	85 463 000	71 209 000
Taxeringsvärden mark	158 612 000	168 835 000
	244 075 000	240 044 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 225 230

Taxeringsvärde lokaler: 7 075 000, Taxeringsvärde bostäder: 237 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 748	0
Inköp	0	137 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 748	137 748
Ingående avskrivningar	-13 775	0
Årets avskrivningar	-13 775	-13 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 550	-13 775
Utgående redovisat värde	110 198	123 973

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån med villkorsändring nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

	2025-12-31	2024-12-31
SHB 466631. Ränta 2,519% tom 2026-07-08	2 908 125	3 119 625
SHB 450989. Ränta 2,624% tom 2026-05-05	6 560 000	6 880 000
SHB 459072. Ränta 2,637% tom 2026-06-05	790 000	850 000
	10 258 125	10 849 625

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 329 000	12 329 000
	12 329 000	12 329 000

Årsredovisningen beslutades den 22 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eva Klotz
Ordförande

Anders Lindström
Ledamot

Sven Dahl
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 Zekic
Revisor
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 maj 2026



Brf Postiljonen Årsredovisning 2025.pdf

(150681 byte)
SHA-512: d22a5ab75fe1801b1a77482e688b40dd68a4d
87150fa23c57ebdf3e6df519f4659de75aab394b9d922b
f9c3d9c1fe5101219a0ca36de4f92a82fc4c000e4c87d

Underskrifter

2026-05-23 16:35:08 (CET)



Carl Anders Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-24 13:30:26 (CET)



Eva Klotz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-22 17:39:51 (CET)



Karin Westfeldt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-24 13:59:46 (CET)



Lars Tomas Martin Thorsén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-22 16:29:29 (CET)



Svend Dahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-25 14:24:21 (CET)



Carina Eva Marie Toresson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-25 08:49:23 (CET)



Ertekin Zekic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Postiljonen

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:

34b4fac1fe6ddd86b8ab043837bc21e4bb91cb02acebebbefa3a31355bf96a5bce35bc9e342719fb86bb2bfff775d54ccc873e0925c20de5d941ecbdfb8630e47



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.