

Årsredovisning 2025

Brf Posthuset

769607-5303



Välkommen till årsredovisningen för Brf Posthuset

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

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

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2010-06-09 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
Posthornet 2	2006	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 5 113 kvm och 1 lokal om 1 194 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 307 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Laffranchi	Ordförande
Charlotta Wikström	Styrelseledamot
Felix Ellqvist	Styrelseledamot
Peter Joakim Liljeholm	Styrelseledamot
Robin Mångs	Styrelseledamot

Valberedning

Jens Melander, Johan Gyllenswärd

Firmateckning

Styrelsen tecknar firman. Två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Per Artvin Revisor 242Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av bångar och karmar
- 2024** ● Renovering av bångar och karmar
- 2025** ● Renovering av balkongernas ytskikt
Översyn av byggnadens ytskikt, inklusive fasaden samt delar av golv och väggar inomhus
Målning av hissar

Avtal med leverantörer

Bredband	Stockholms stadsnät
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal	Fortum
Försäkring	Söderberg & Partner
Natt patrullering	Great Security Sverige AB
Rådgivning	Bostadsrätterna
Städning	XLNT Service Sverige AB
Teknisk förvaltning	Anders Bergqvist Byggservice AB
TV	Tele 2 och Comhem

Övrig verksamhetsinformation

Vi har under året genomfört en ytrenovering av våra balkonger. Vi har även gjort en översyn av byggnadens ytskikt, inklusive fasaden / entréer samt delar av golv och väggar inomhus. Trappavsatsen in till Posten har även renoverats. Under året har vi även haft problem med råttor i tvättstugan/gatuplanet i 9:ans entré. Vi har anlitat expertis och åtgärdat problemet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vårt resultat efter finansiella kostnader uppgår till - 489 829 kr. Detta beror främst på de kostnader vi haft för det underhållsarbete vi utfört i fastigheten ,både exteriört och interiört . Vid renoveringen av balkonger tecknade vi ett kortfristigt lån på 1 miljon kronor för att finansiera renoveringen. Vi har under 2025 lagt om tre av våra befintliga lån och har under året amorterat totalt 3,5 miljoner på våra lån.

Förändringar i avtal

Vi påbörjade sett nytt samarbete med städfirma, XLNT Service Sverige AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 409 429	7 342 078	6 963 122	6 641 035
Resultat efter fin. poster	-489 829	-895 516	514 136	2 502 288
Soliditet (%)	76	75	76	75
Yttre fond	925 714	2 399 429	3 815 200	3 750 200
Taxeringsvärde	330 400 000	329 200 000	329 200 000	329 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	579	581	581	581
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	39,8	40,4	42,4	44,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 501	13 990	13 255	13 867
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 945	11 399	10 800	11 502
Sparande / kvm totalyta, kr	392	471	493	581
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	28	28	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	166	150	138	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	26	26	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	204	191	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	2,33	1,57	0,88
Räntekänslighet (%)	23,30	24,08	22,82	23,87

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Årets resultat blev - 489 829 kr (om avskrivningar + 1 097 376 kr + planerat underhåll 1 862 352 kr exkluderas) blir resultatet = 2 469 899 kr, Resultatet används för att beräkna nyckeltal sparande kr/kvm. I flerårsöversikten sid 4 har föreningen under senaste 4 åren haft ett stabilt sparande.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	153 360 000	-	-	153 360 000
Upplåtelseavgifter	71 640 000	-	-	71 640 000
Fond, yttre underhåll	2 399 429	-	-1 473 715	925 714
Balanserat resultat	353 497	-895 516	1 473 715	931 696
Årets resultat	-895 516	895 516	-489 829	-489 829
Eget kapital	226 857 410	0	-489 829	226 367 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	931 696
Årets resultat	-489 829
Totalt	441 867

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	925 714
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 851 428
Balanseras i ny räkning	1 367 581
	441 867

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 409 430	7 342 078
Övriga rörelseintäkter	3	33 252	3 331
Summa rörelseintäkter		7 442 682	7 345 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 709 098	-5 214 831
Övriga externa kostnader	9	-155 221	-146 156
Personalkostnader	10	-199 279	-216 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 097 376	-1 097 376
Summa rörelsekostnader		-6 160 974	-6 675 028
RÖRELSERESULTAT		1 281 708	670 381
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86	58 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 771 623	-1 624 569
Summa finansiella poster		-1 771 537	-1 565 897
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-489 829	-895 516
ÅRETS RESULTAT		-489 829	-895 516

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	291 655 135	292 752 511
Summa materiella anläggningstillgångar		291 655 135	292 752 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		291 655 135	292 752 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 863	36 756
Övriga fordringar	13	4 093 717	6 985 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130 737	127 474
Summa kortfristiga fordringar		4 272 317	7 149 665
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 578 618	1 578 618
Summa kassa och bank		1 578 618	1 578 618
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 850 935	8 728 283
SUMMA TILLGÅNGAR		297 506 071	301 480 795

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		225 000 000	225 000 000
Fond för yttre underhåll		925 714	2 399 429
Summa bundet eget kapital		225 925 714	227 399 429
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		931 696	353 497
Årets resultat		-489 829	-895 516
Summa fritt eget kapital		441 867	-542 019
SUMMA EGET KAPITAL		226 367 581	226 857 410
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	18 000 000
Summa långfristiga skulder		0	18 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	69 030 000	53 530 000
Leverantörsskulder		363 242	1 262 932
Skatteskulder		26 121	98 937
Övriga kortfristiga skulder		28 774	84 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 690 352	1 647 264
Summa kortfristiga skulder		71 138 489	56 623 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 506 071	301 480 795

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 281 708	670 381
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 097 376	1 097 376
	2 379 084	1 767 757
Erhållen ränta	86	63 220
Erlagd ränta	-1 780 063	-1 669 911
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	599 107	161 066
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	82 809	-39 555
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-976 456	753 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-294 539	874 748
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 004 000	3 800 000
Amortering av lån	-3 504 000	-42 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 500 000	3 757 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 794 539	4 632 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 434 734	3 802 486
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 640 195	8 434 734

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Posthuset är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	2 962 848	2 970 348
Hysesintäkter, lokaler	3 823 379	3 750 824
Hysesintäkter, p-platser	550 800	536 100
Övriga intäkter	48 851	46 489
Intäktsreduktion	-95 448	-95 448
El	0	14 765
Värme	119 000	119 000
Summa	7 409 430	7 342 078

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	5
Övriga intäkter	0	-0
Övriga intäkter, moms	21 325	0
Övriga rörelseintäkter	11 925	3 327
Summa	33 252	3 331

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 017	36 206
Besiktning och service	127 888	180 981
Städning	103 286	51 166
Trädgårdsarbete	0	90
Övrigt	32 894	0
Summa	310 084	268 442

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	37 880	566
Lokaler	0	11 500
Tvättstuga	5 578	12 616
Dörrar och lås/porttele	22 938	7 105
VA	71 127	20 787
Värme	0	10 500
Ventilation	9 799	22 954
El	0	9 908
Hissar	23 493	30 465
Garage och p-platser	6 119	0
Temp. rep und eller projekt	0	-26 376
Summa	176 933	100 024

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	259 617	0
Tvättstuga	0	14 000
Trapphus/port/entré	147 493	0
VA	18 328	0
Ventilation	0	17 518
El	0	13 541
Hissar	46 696	0
Fasader	46 858	0
Fönster	230 052	2 707 192
Balkonger	1 065 352	0
Gård/markytor	47 956	0
Summa	1 862 352	2 752 251

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	215 979	176 349
Uppvärmning	1 049 763	940 940
Vatten	194 975	161 923
Sophämtning	140 770	120 913
Summa	1 601 486	1 400 125

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	129 292	121 680
Kabel-TV	13 392	13 192
Bredband	74 670	46 057
Fastighetsskatt	540 888	513 060
Summa	758 242	693 989

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	552	11 911
Övriga förvaltningskostnader	64 001	52 209
Revisionsarvoden	30 696	23 725
Ekonomisk förvaltning	59 972	58 311
Summa	155 221	146 156

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 310	127 295
Löner, arbetare	43 476	43 476
Sociala avgifter	39 493	45 894
Summa	199 279	216 665

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 766 624	1 621 012
Övriga räntekostnader	999	3 557
Övriga finansiella kostn	4 000	0
Summa	1 771 623	1 624 569

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	311 999 927	311 999 927
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	311 999 927	311 999 927
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 247 416	-18 150 040
Årets avskrivning	-1 097 376	-1 097 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 344 792	-19 247 416
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	291 655 135	292 752 511
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>96 309 649</i>	<i>96 309 649</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	174 000 000	154 000 000
Taxeringsvärde mark	156 400 000	175 200 000
Summa	330 400 000	329 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 140	129 319
Nabo Klientmedelskonto	4 061 577	6 856 116
Borgo	0	0
Summa	4 093 717	6 985 435

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 673	21 941
Försäkringspremier	43 796	41 708
Kabel-TV	3 378	3 348
Bredband	9 956	24 890
Förvaltning	27 634	24 287
Inkomsträntor	11 300	11 300
Summa	130 737	127 474

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,55 %	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2026-12-02	2,26 %	15 500 000	16 500 000
Stadshypotek	2025-03-01	0,80 %		19 400 000
Nordea Hypotek	2025-01-30	3,26 %		13 830 000
Stadshypotek	2026-03-19	2,84 %	3 800 000	3 800 000
Nordea Hypotek	2026-01-30	2,30 %	13 830 000	
Stadshypotek	2026-10-01	2,23 %	1 000 000	
Stadshypotek	2026-03-02	2,27 %	16 900 000	
Summa			69 030 000	71 530 000
Varav kortfristig del			69 030 000	53 530 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 030 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 948	26 455
El	20 458	19 369
Uppvärmning	151 996	141 937
Utgiftsräntor	127 381	135 821
Vatten	16 400	14 689
Löner	67 200	57 295
Beräknade uppl. sociala avifter	21 114	19 474
Förutbetalda avgifter/hyror	1 255 855	1 232 224
Summa	1 690 352	1 647 264

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har under året sagt upp vårt avtal med Stockholms stadsnät och byter leverantör av bredband till Bahnhof AB i mars 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Stockholm

Stefan Laffranchi
Ordförande

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Felix Ellqvist
Styrelseledamot

Peter Joakim Liljeholm
Styrelseledamot

Robin Mångs
Styrelseledamot

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

242Revision AB
Per Artvin
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 15:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 09:32

DOCUMENT ID:

B1ISsrKgAbl

ENVELOPE ID:

HJriSKe0Zl-B1ISsrKgAbl

DOCUMENT NAME:

Brf Posthuset, 769607-5303 - Årsredovisning 2025.pdf
18 pages

SHA-512:

acbb6b671e8c5dcd65ff858bddb1c74886d4e0f6683fdd3
1472495cbaad200ce6cc57f98d4c866179e39525e37403
27f088a65929dad6484abf06a177df03970

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. Robin Mångs robinmangs1@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:58 30.04.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 137.61.60.146
2. Barbro Charlotta Wikström Charlotta.wikstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 15:22 01.05.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 37.2.251.105
3. Peter Joakim Liljeholm joacim.liljeholm@solute.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 16:18 01.05.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.154
4. Felix Ellqvist Felix.ellqvist@hotmail.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:02 05.05.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. STEFAN LAFFRANCHI stefan_laffranchi@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:15 05.05.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.25.56
6. PER ARTVIN per.artvin@242revision.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:34 05.05.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 195.78.141.12

* 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 Posthuset

Org.nr. 769607-5303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Posthuset för år 2025.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Posthuset för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Artvin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 15:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 09:32

DOCUMENT ID:

HJLiSFxRWI

ENVELOPE ID:

HyriBYeC-g-HJLiSFxRWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Posthuset.pdf

4 pages

SHA-512:

c1a0ab5cc4073b132b3e668cc03370f83d2e057e714f68
19c31cdf8f8d62783cb4e3837903f0dc62d0bf52d43b4a6
c1fc6f4e854ce4f5141da79737cf3a69786

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ARTVIN	Signed	05.05.2026 15:35	eID	Swedish BankID
per.artvin@242revision.se	Authenticated	05.05.2026 15:35	Low	IP: 195.78.141.12

* 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