



# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Postiljonen i Jönköping



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Postiljonen i Jönköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Drotten SFF. Föreningens andel är 53 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gårds- och garageanläggningar.

#### Styrelsen

Zandrah Andersson	Ordförande
Maria Ammunet	Ledamot
Patrick Blomberg	Ledamot
Stefan Lundmark	Ledamot
Peter Sjöde	Ledamot
Mathias Anehammar	Suppleant
Carina Carlgren	Suppleant
Annika Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Sandra Hvitman

Ordinarie Extern

BDO Göteborg AB

### Valberedning

Peter Johansson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jönköping Drotten 11	2020	Jönköping

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 - 2020 och består av 1 flerbostadshus.

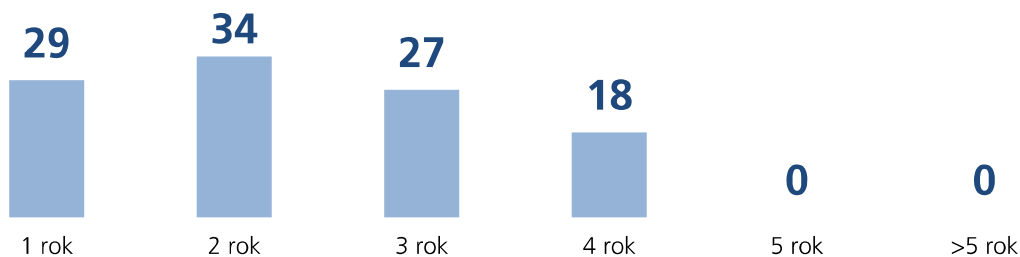
Värdeåret är 2020.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 377 m<sup>2</sup>, varav 6 864 m<sup>2</sup> utgör boyta och 513 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 108 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

SBC

Axcell Fastighetspartner AB

Infometric AB

Telia

Jönköping Energi

Jönköping Energi

#### Leverantör

ekonomisk förvaltning

teknisk förvaltning

IMD individuell mätning

Tv Bredband Telefoni

Fjärrvärme

Elnät elleverans

### Föreningens ekonomi

Inflationen i Sverige är just nu mycket hög. Detta kommer att påverka föreningens kostnader under 2023. I upprättad budget för 2023 har det tagits höjd för dessa. Största del av de ökade kostnaderna avser elkostnader där den största delen vidarefaktureras lägenhetsinnehavarna. Med anledning av detta ser styrelsen ingen anledning till att behöva höja avgifterna ytterligare under 2023 pga ökad inflation.

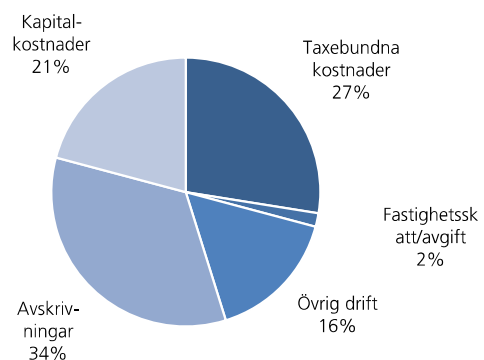
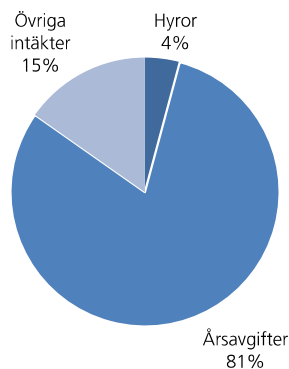
Ett av föreningens lån skrevs om 2022-02-17, där lånevillkoren bedöms som fortsatt tillfredsställande. Under 2023 ligger samtliga lån bundna.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>18 655 365</b>	<b>12 910 301</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 938 128	4 078 839
Finansiella intäkter	3 396	2
Minskning kortfristiga fordringar	276 955	667 272
Medlemsinsatser	0	62 080 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	18 806 783
	<b>6 218 479</b>	<b>85 632 897</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 542 377	1 399 320
Finansiella kostnader	1 147 668	1 464 538
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	22 506 786
Minskning av långfristiga skulder	1 407 657	54 517 189
Minskning av kortfristiga skulder	17 962 075	0
	<b>23 059 776</b>	<b>79 887 833</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 814 068</b>	<b>18 655 365</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-16 841 297</b>	<b>5 745 064</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har på grund av den rådande elsituationen i Sverige varit hårt prisutsatta avseende elkostnaderna. Detta har medfört att elkostnaderna har ökat kraftigt under 2022. Den största delen av dessa har vidarefakturerats ut till lägenhetsinnehavarna. Föreningens tro är att elpriserna under 2023 kommer att stabiliseras något men vara fortsatt höga.

I nuläget är det oklart om och när föreningen kommer att erhålla något elstöd för 2022.

Under senare delen av året slöts ett nytt förvaltningsavtal rörande teknisk förvaltning med Axcell. Detta kommer att medföra en mindre merkostnad men framför allt höja servicenivån för lägenhetsinnehavarna avsevärt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 108 st  
Överlåtelse under året: 16 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 173  
Tillkommande medlemmar: 28  
Avgående medlemmar: 23  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 178

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	697	179	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 070	14 275	22 217	20 560
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	38	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	27	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	14	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	156	213	0	0
Soliditet (%)	74	70	58	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	379	-189	0	0
Nettoomsättning (tkr)	5 383	1 699	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 864 m<sup>2</sup> bostäder och 513 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	199 056 000	0	0	199 056 000
Upplåtelseavgifter	77 424 000	0	0	77 424 000
Fond för yttre underhåll	402 678	205 920	-9 162	205 920
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>276 882 678</b>	<b>205 920</b>	<b>-9 162</b>	<b>276 685 920</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-591 942	-205 920	-180 102	-205 920
Årets resultat	379 149	379 149	189 264	-189 264
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-212 793</b>	<b>173 229</b>	<b>9 162</b>	<b>-395 184</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>276 669 885</b>	<b>379 149</b>	<b>0</b>	<b>276 290 736</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	379 149
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-386 022
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 920
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-212 793</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-212 793</b>
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 383 431	1 699 443
Övriga rörelseintäkter	Not 3	554 697	2 379 396
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 938 128</b>	<b>4 078 839</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 272 014	-1 222 071
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 794	-131 252
Personalkostnader	Not 6	-82 568	-45 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 872 330	-1 404 248
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 414 707</b>	<b>-2 803 567</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 523 421</b>	<b>1 275 272</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 396	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 147 668	-1 464 538
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 144 272</b>	<b>-1 464 536</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>379 149</b>	<b>-189 264</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>379 149</b>	<b>-189 264</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	372 299 422	374 171 752
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>372 299 422</b>	<b>374 171 752</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>372 299 422</b>	<b>374 171 752</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	18 962	5 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 814 082	1 936 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	80 866	371 441
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 913 910</b>	<b>2 312 458</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	16 719 704
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>16 719 704</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 913 910</b>	<b>19 032 162</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>374 213 332</b>	<b>393 203 914</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		276 480 000	276 480 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	402 678	205 920
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>276 882 678</b>	<b>276 685 920</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-591 942	-205 920
Årets resultat		379 149	-189 264
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-212 793</b>	<b>-395 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>276 669 885</b>	<b>276 290 736</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	95 192 117	64 329 820
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>95 192 117</b>	<b>64 329 820</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 381 396	33 651 350
Leverantörsskulder		178 221	146 346
Skatteskulder		116 178	24 178
Övriga skulder		19 427	18 229 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	656 108	531 842
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 351 330</b>	<b>52 583 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>374 213 332</b>	<b>393 203 914</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 816 239	3 392 021
Årsavgifter - bortfall	-32 114	-2 163 817
Hyror garage	230 774	290 000
Hyror förråd	16 635	0
Elintäkter moms	293 429	178 840
Överlåtelse/pantsättning	33 086	0
Avgift andrahandsuthyrning	25 369	2 380
Öresutjämning	13	19
	<b>5 383 431</b>	<b>1 699 443</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	537 864	2 375 396
Fakturerade kostnader moms	620	4 000
Övriga intäkter	16 214	0
	<b>554 697</b>	<b>2 379 396</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	101 058	88 965
	Fastighetskötsel beställning	4 516	6 105
	Städning enligt beställning	0	2 638
	Hissbesiktning	15 779	20 799
	Bevakning	10 013	7 035
	Gemensamma utrymmen	2 430	0
	Sophantering	8 475	0
	Serviceavtal	96 567	72 984
	Förbrukningsmateriel	21 272	459
	Störningsjour och larm	0	6 226
		<b>260 110</b>	<b>205 211</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	6 557	595
	Lås	1 613	6 543
	Ventilation	11 355	9 356
	Elinstallationer	1 720	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 530	839
	Hiss	8 929	10 445
	Skador/klotter/skadegörelse	12 770	3 600
		<b>45 474</b>	<b>31 378</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Balkonger/altaner	0	9 163
		<b>0</b>	<b>9 163</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	694 418	262 164
	Värme	418 661	187 559
	Vatten	235 562	93 714
	Sophämtning/renhållning	170 178	131 464
		<b>1 518 819</b>	<b>674 901</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	66 204	60 185
	Bredband	289 408	217 056
		<b>355 612</b>	<b>277 241</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>92 000</b>	<b>24 178</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 272 014</b>	<b>1 222 071</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	5 342	2 813
	Medlemsinformation	0	2 567
	Tele- och datakommunikation	3 352	3 352
	Inkassering avgift/hyra	1 485	515
	Revisionsarvode extern revisor	1 875	31 250
	Föreningskostnader	3 577	0
	Styrelseomkostnader	0	1 250
	Fritids- och trivselkostnader	0	621
	Studieverksamhet	0	7 500
	Förvaltningsarvode	98 421	72 243
	Administration	73 743	7 979
	Konsultarvode	0	1 163
		<b>187 794</b>	<b>131 252</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	63 000	35 000
	Sociala kostnader	19 568	10 997
		<b>82 568</b>	<b>45 997</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 872 330	1 404 248
		<b>1 872 330</b>	<b>1 404 248</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	375 576 000	214 262 609
	Nyanskaffningar	0	161 313 391
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>375 576 000</b>	<b>375 576 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 404 248	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 872 330	-1 404 248
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 276 578</b>	<b>-1 404 248</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>372 299 422</b>	<b>374 171 752</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	150 896 395	150 896 395
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	182 005 940	81 417 822
	Taxeringsvärde mark	53 000 000	32 000 000
		<b>235 005 940</b>	<b>113 417 822</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	232 000 000	111 000 000
	Lokaler	3 005 940	2 417 822
		<b>235 005 940</b>	<b>113 417 822</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	14	0
	Momsavräkning	0	356
	Klientmedel hos SBC	760 881	1 935 661
	Räntekonto hos SBC	1 053 187	0
		<b>1 814 082</b>	<b>1 936 017</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Upplupna elintäkter		80 866	81 441
	Upplupna garageintäkter		0	290 000
			<b>80 866</b>	<b>371 441</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		205 920	0
	Reservering enligt stadgar		205 920	205 920
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		-9 162	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>402 678</b>	<b>205 920</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	1,620 %	32 243 693	32 660 390	2027-02-17
	Nordea	0,900 %	32 164 910	32 660 390	2024-02-21
	Nordea	1,150 %	32 164 910	32 660 390	2026-02-18
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>96 573 513</b>	<b>97 981 170</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 381 396	-33 651 350	
			<b>95 192 117</b>	<b>64 329 820</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 89 666 533 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		99 096 000	99 096 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Extern revisor		0	31 250
	Arvoden		47 500	35 000
	Sociala avgifter		14 700	10 997
	Ränta		90 522	71 554
	Avgifter och hyror		503 386	383 041
			<b>656 108</b>	<b>531 842</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

2-års besiktning kommer att ske under våren 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Jönköping den / 2023

Zandrah Andersson  
Ordförande

Maria Ammunet  
Ledamot

Patrick Blomberg  
Ledamot

Stefan Lundmark  
Ledamot

Peter Sjöde  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
BDO Göteborg AB

Sandra Hvitman  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Postiljonen i Jönköping för år 2022.

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 2022 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 Standards 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 revisionsned 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 Postiljonen i Jönköping för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Jönköping den dag som framgår av vår digitala signatur

BDO Göteborg AB

Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)