

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Pilevallen nr 4
Org nr: 769605-0736





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pilevallen nr 4 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-18. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12. Föreningen har sitt säte i Burlöv kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade drifts- och övriga kostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 117% till 110%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt gällande redovisningsprinciper).

I resultatet ingår avskrivningar med 280 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 408 tkr. Avskrivningaexterna r påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Arlov 17:1 i Burlöv Kommun. På fastigheterna finns 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2001. Fastigheternas adress är Pilevallen 74-99 i Arlov.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Antal villor

1,5 plans villor	1,5 plans parhus	1 plans parhus	Summa
8	6	3	17

Lägenhetsfördelning

1,5 plans villor	1,5 plans parhus	1 plans parhus	Summa
8	12	6	26

Total tomtarea 14 249 m²

Bostäder bostadsrätt 3 008 m²

Årets taxeringsvärde 55 136 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 088 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-Tv	Tele 2, Sverige AB
Skötsel grönytor	LEFA Yttre Miljö AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 165 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 525 000kr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 503 000 kr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 503 000kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	52 371

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Kruuse Av Verchou	Ordförande	2026
Anders Olofsson	Ledamot	2025
Lars Bigge	Ledamot	2026
Winfried Simonis	Ledamot	2026
Gustav Ekman Lindgren	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Löfström	Suppleant	2025
Thomas Lek	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Kruuse Av Verchou	Sammanställande	2025
Adrian Sava		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Finns en tvistig leverantörsfaktura per bokslutsdagen, som är betald av föreningen men där inget material har erhållits. Motparten är polisanmäld och rättsprocessen pågår. Betalning är reserverad som en befarad förlust i bokslutet. Inga övriga händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 627 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



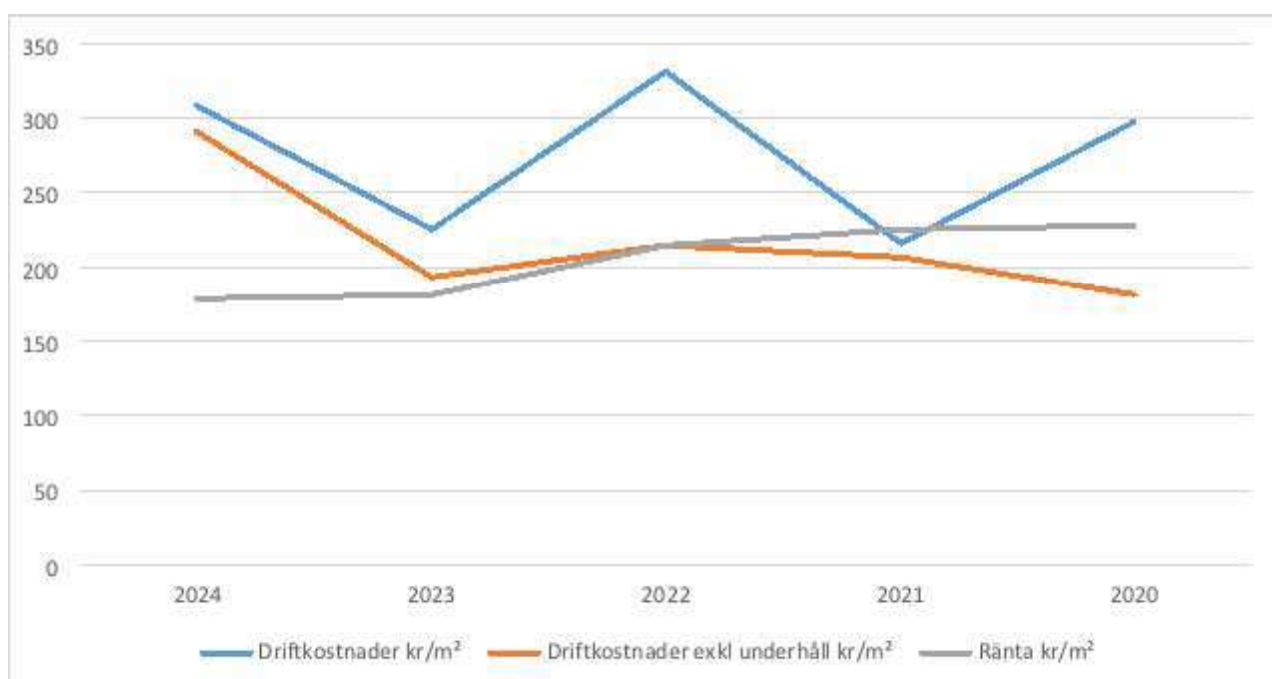
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 090	1 990	1 977	1 924	1 897
Rörelsens intäkter	2 091	2 005	1 978	1 924	1 898
Resultat efter finansiella poster*	128	251	-179	98	-192
Årets resultat	128	251	-179	98	-192
Resultat exkl avskrivningar	408	534	104	380	90
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-95	-22	-197	260	-20
Balansomslutning	35 409	35 675	35 887	36 535	36 614
Årets kassaflöde	-2	62	-360	201	-135
Soliditet %*	27	27	26	26	26
Likviditet %	110	117	108	11	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	96	96	95	94
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	652	640	634	607	596
Driftkostnader kr/kvm	258	225	331	215	298
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	241	192	214	206	181
Energikostnad kr/kvm*	42	35	34	34	33
Underhållsfond kr/kvm	316	167	14	30	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	167	185	100	40	37
Sparande kr/kvm*	153	210	151	136	147
Ränta kr/kvm	178	180	214	225	228
Skuldsättning kr/kvm*	8 437	8 590	8 743	8 896	8 949
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 437	8 590	8 743	8 896	8 949
Räntekänslighet %*	12,9	13,4	13,8	14,6	15,0

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 176 000	0	0	501 160	-5 400 989	251 331
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					251 331	-251 331
Reservering underhållsfond				503 000	-503 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-52 371	52 371	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						128 083
Vid årets slut	14 176 000	0	0	951 789	-5 600 287	128 083

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -5 149 658

Årets resultat 128 083

Årets fondreservering enligt stadgarna -503 000

Årets ianspråktagande av underhållsfond 52 371

Summa -5 472 204

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -5 472 204

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 090 408	1 989 943
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	14 840
Summa rörelseintäkter		2 090 828	2 004 783
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-775 682	-675 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 557	-110 631
Personalkostnader	Not 6	-100 988	-144 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-280 117	-282 617
Summa rörelsekostnader		-1 428 343	-1 213 406
Rörelseresultat		662 484	791 377
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 078	2 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-536 479	-542 335
Summa finansiella poster		-534 402	-540 045
Resultat efter finansiella poster		128 083	251 331
Årets resultat		128 083	251 331



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	34 491 991	34 772 108
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 491 991	34 772 108
Summa anläggningstillgångar		34 491 991	34 772 108
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	90 093	88 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	81 385	68 063
Summa kortfristiga fordringar		171 478	156 316
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	745 167	746 773
Summa kassa och bank		745 167	746 773
Summa omsättningstillgångar		916 645	903 089
Summa tillgångar		35 408 637	35 675 197



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 176 000	14 176 000
Fond för yttre underhåll		951 789	501 160
Summa bundet eget kapital		15 127 789	14 677 160
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 600 287	-5 400 989
Årets resultat		128 083	251 331
Summa fritt eget kapital		-5 472 204	-5 149 658
Summa eget kapital		9 655 584	9 527 502
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 917 750	25 377 750
Summa långfristiga skulder		24 917 750	25 377 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	460 000	460 000
Leverantörsskulder	Not 16	81 685	1 165
Skatteskulder	Not 17	32 732	26 676
Övriga skulder	Not 18	45 898	64 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	214 987	217 433
Summa kortfristiga skulder		835 302	769 945
Summa eget kapital och skulder		35 408 637	35 675 197



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	662 484	791 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	280 117	282 617
	942 601	1 073 993
Erhållen ränta	2 078	2 290
Erlagd ränta	-536 481	-544 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	408 198	531 731
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 162	-9 690
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	65 357	-472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	458 394	521 569
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-460 000	-460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-460 000	-460 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 606	61 569
Likvida medel vid årets början	746 773	685 204
Likvida medel vid årets slut	745 167	746 773



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Värdehöjande åtgärder	Linjär	6 till 13
Inventrier	Linjär	10
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 887 288	1 850 376
Vattenavgifter	74 280	74 280
Övriga avgifter	124 800	62 400
Övriga ersättningar	4 012	2 888
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	28	-1
Summa nettoomsättning	2 090 408	1 989 943

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	480
Försäkringsersättningar	0	14 360
Summa övriga rörelseintäkter	420	14 840

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-52 371	-96 824
Reparationer	-165 244	-28 823
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-247 650	-241 462
Försäkringspremier	-44 981	-41 381
Kabel- och digital-TV	-57 339	-55 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-998	0
Serviceavtal	-8 762	-14 494
Snö- och halkbekämpning	-7 875	-1 975
Förbrukningsinventarier	-1 798	-1 328
Fordons- och maskinkostnader	-1 142	0
Vatten	-116 688	-96 821
Fastighetsel	-8 879	-8 881
Sophantering och återvinning	-39 076	-54 488
Förvaltningsarvode drift	-22 879	-33 355
Summa driftskostnader	-775 682	-675 731

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 845	-66 431
Arvode, yrkesrevisor	-33 953	-17 375
Övriga förvaltningskostnader	-480	0
Kreditupplysningar	-463	-425
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 011	-2 888
Representation	-2 061	-2 810
Kontorsmateriel	-7 249	-5 295
Befarade förluster	-152 750	0
Konsultarvoden	0	-7 558
Bankkostnader	-2 946	-2 189
Övriga externa kostnader	-800	-5 660
Summa övriga externa kostnader	-271 557	-110 631



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 200	-110 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 500
Sociala kostnader	-22 288	-31 927
Summa personalkostnader	-100 988	-144 427

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-280 117	-280 117
Avskrivning Installationer	0	-2 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-280 117	-282 617

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	637
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	238	68
Övriga ränteintäkter	1 840	1 585
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 078	2 290

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-536 479	-542 335
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-536 479	-542 335



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 980 000	31 980 000
Mark	7 320 000	7 320 000
Värdehöjande åtgärder	150 000	150 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 450 000	39 450 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 527 892	-4 247 775
Värdehöjande åtgärder	-150 000	-150 000
	-4 677 892	-4 397 775
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-280 117	-280 117
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	0	0
	-280 117	-280 117
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 958 009	-4 677 892
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 491 991	34 772 108
Varav		
Byggnader	27 171 991	27 452 108
Mark	7 320 000	7 320 000
Taxeringsvärden		
Småhus	55 136 000	49 088 000
Totalt taxeringsvärde	55 136 000	49 088 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 328 000</i>	<i>32 090 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 808 000</i>	<i>16 998 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	25 000	25 000
	25 000	25 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 000	25 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-25 000	-22 500
	-25 000	-22 500
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-2 500
	0	-2 500
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-25 000	-25 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 000	-25 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	90 093	88 253
Summa övriga fordringar	90 093	88 253

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 038	44 981
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 953	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 394	14 320
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 762
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 385	68 063

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	710	0
Bankmedel	8 334	7 946
Transaktionskonto	736 123	738 826
Summa kassa och bank	745 167	746 773



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	25 377 750	25 837 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-460 000	-460 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 917 750	25 377 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,33%	2026-12-11	1 860 000,00	0,00	360 000,00	1 500 000,00
SBAB	1,45%	2029-10-11	6 928 125,00	0,00	50 000,00	6 878 125,00
SBAB	1,75%	2029-12-06	6 934 625,00	0,00	50 000,00	6 884 625,00
SBAB	2,89%	2032-02-12	10 115 000,00	0,00	0,00	10 115 000,00
Summa			25 837 750,00	0,00	460 000,00	25 377 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Dock har föreningen inga lån som förfaller näst kommande år, därav redovisar vi inga lån som kortfristig skuld förutom kommande års amortering på 460 Tkr. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 23 077 750 kr.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	81 685	1 165
Summa leverantörsskulder	81 685	1 165

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	32 732	26 676
Summa skatteskulder	32 732	26 676

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	45 898	64 670
Summa övriga skulder	45 898	64 670

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	45 772	45 774
Upplupna elkostnader	1 843	1 020
Upplupna vattenavgifter	9 412	8 126
Upplupna kostnader för renhållning	2 599	1 664
Upplupna revisionsarvoden	28 000	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	32
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	127 361	139 818
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214 987	217 433

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 508 000	27 508 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Malmö 2025

Anita Kruuse Av Verchou
Ordförande

Lars Bigge

Gustav Ekman Lindgren

Emma Löfström, suppleant
(Skriver under för Winfried Simonis)

Anders Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor, FAR



Verifikat

Transaktion 09222115557549290449

Dokument

Årsredovisning 2024 Pilevallen 4
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-06-12 13:26:35 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)
Färdigställt 2025-06-13 16:02:19 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Anita Kruuse Av Verchou (AKAV)
anitakruuse1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA KRUUSE AV VERCHOU"
Signerade 2025-06-12 13:40:41 CEST (+0200)

Anders Olofsson (AO)
anders.chaffis@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS OLOFSSON"
Signerade 2025-06-12 14:34:03 CEST (+0200)

Gustav Lindgren (GL)
gustav.lindgren@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gustav Nils Åke Ekman Lindgren"
Signerade 2025-06-12 13:49:44 CEST (+0200)

Magnus Haak (MH)
magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"
Signerade 2025-06-13 16:02:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549290449

Lars Bigge (LB)
akkad akka66@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
BIGGE"
Signerade 2025-06-12 16:13:22 CEST (+0200)

Emma Löfström (EL)
emlofstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA LÖFSTRÖM"
Signerade 2025-06-12 16:01:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pilevallen nr 4, org.nr. 769605-0736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilevallen nr 4 för år 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pilevallen nr 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Magnus Haak
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-13 15:58:36 GMT+02:00
Transaktions-ID: d6f0eba4eb52458faa16730d6600b319

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Pilevallen nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Pilevallen nr 4 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

