

# Årsredovisning 2025

Brf Pilevallen nr 2

716439-6876



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilevallen nr 2

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 Burlöv.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Burlöv Arlöv 17:61	1998	Burlöv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 28 småhus.

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 968 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 968 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anders Olsson	Ordförande
Ahmad Qusay Kadhem	Styrelseledamot
Merita Salihi	Styrelseledamot
Patrick Grahn	Styrelseledamot
Felice Fröberg	Styrelseledamot
Camilla Forsman	Suppleant
Peter Jönsson	Suppleant

### Valberedning

Anna Lingheimer

Peter Larsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

**2024** ● Renovering /återställande av skyddsrum efter översvämning

**2025** ● Byte av pannrumsluckor

## Planerade underhåll

**2026** ● Ny underhållsplan  
Översyn av fönster och övriga snickerier

**2026-2027** ● Byte av ytterdörrar

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
El-leverantör	Eon
Kabel-Tv och bredband	Tele2
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Lefa Yttremiljö
VA och sophantering	VA-Syd

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har styrelsen arbetat vidare med frågor som rör föreningens långsiktiga underhåll och ekonomiska rapportering. Föreningen har tackat ja till en offert för att ta fram en uppdaterad underhållsplan. Den kommer att ge en tydligare överblick över vilka åtgärder som behöver göras i fastigheten och när de bör genomföras.

Föreningen har även påbörjat arbetet med att anpassa sin redovisning till regelverket K3. Övergången är obligatorisk enligt gällande regler och innebär att föreningens ekonomiska rapportering blir mer detaljerad och ger en tydligare bild av den långsiktiga ekonomin.

Arbetet med både underhållsplanen och K3-övergången fortsätter under nästa verksamhetsår.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 264 227	2 308 438	2 371 400	2 126 392
Resultat efter fin. poster	-22 158	12 543	712 631	-528 541
Soliditet (%)	36	36	35	34
Yttre fond	2 288 941	2 148 715	2 048 715	1 948 715
Taxeringsvärde	46 742 000	46 742 000	35 464 000	35 464 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	763	1 204	1 236	1 109
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	100,0	90,6	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 411	8 442	8 516	8 629
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 411	5 456	5 503	5 576
Sparande / kvm totalyta, kr	132	88	323	-95
Elkostnad / kvm totalyta, kr	213	199	211	292
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	42	37	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	263	241	248	318
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	3,75	2,08	1,75
Räntekänslighet (%)	7,09	7,01	6,89	7,78

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	6 980 000	-	-	6 980 000
Fond, yttre underhåll	2 148 715	-	140 226	2 288 941
Reservfond	11 000	-	-	11 000
Balanserat resultat	132 335	12 543	-140 226	4 652
Årets resultat	12 543	-12 543	-22 158	-22 158
<b>Eget kapital</b>	<b>9 284 593</b>	<b>0</b>	<b>-22 158</b>	<b>9 262 435</b>

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett underskott i år. Det beror främst på planerat underhåll. Åtgärderna är viktiga för att hålla fastigheten i gott skick. Trots årets förlust är ekonomin stabil och styrelsen bedömer att investeringen är bra för föreningens framtid.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 652
Årets resultat	-22 158
<b>Totalt</b>	<b>-17 506</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	140 226
Att från yttre fond i anspråk ta	-166 838
Balanseras i ny räkning	9 106
	<b>-17 506</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 264 227	2 308 438
Övriga rörelseintäkter	3	6 312	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 270 539</b>	<b>2 308 437</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 465 490	-1 306 876
Övriga externa kostnader	9	-84 695	-101 173
Personalkostnader	10	-85 423	-85 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 272	-247 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 882 880</b>	<b>-1 740 748</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>387 658</b>	<b>567 689</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 128	54 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-445 944	-609 350
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-409 816</b>	<b>-555 147</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-22 158</b>	<b>12 543</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-22 158</b>	<b>12 543</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	22 883 566	23 130 838
Markanläggningar	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 883 566</b>	<b>23 130 838</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 883 566</b>	<b>23 130 838</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 491	16 862
Övriga fordringar	14	499 616	643 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	133 218	97 327
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>648 324</b>	<b>757 202</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 357 333	2 154 146
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 357 333</b>	<b>2 154 146</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 005 657</b>	<b>2 911 349</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 889 223</b>	<b>26 042 187</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 980 000	6 980 000
Uppskrivningsfond		11 000	11 000
Fond för yttre underhåll		2 288 941	2 148 715
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 279 941</b>	<b>9 139 715</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 652	132 335
Årets resultat		-22 158	12 543
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 506</b>	<b>144 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 262 435</b>	<b>9 284 593</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 586 035	6 780 925
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 586 035</b>	<b>6 780 925</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 473 053	9 411 531
Leverantörsskulder		84 440	82 988
Skatteskulder		47 257	26 845
Övriga kortfristiga skulder		41 356	39 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	394 647	415 382
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 040 753</b>	<b>9 976 669</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 889 223</b>	<b>26 042 187</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>387 658</b>	<b>567 689</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	247 272	247 272
	<b>634 930</b>	<b>814 961</b>
Erhållen ränta	4 196	54 203
Erlagd ränta	-466 075	-596 793
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>173 051</b>	<b>272 372</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 581	21 513
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 693	-43 974
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>193 163</b>	<b>249 911</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-133 368	-141 834
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-133 368</b>	<b>-141 834</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>59 795</b>	<b>108 077</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 796 699</b>	<b>2 688 622</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 856 493</b>	<b>2 796 699</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pilevallen nr 2 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 1,01 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens 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	2 263 440	2 218 560
EI	0	89 780
Övriga intäkter	787	98
<b>Summa</b>	<b>2 264 227</b>	<b>2 308 438</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-3	-1
Ersättn.fr.försäkr.bolag	6 314	0
<b>Summa</b>	<b>6 312</b>	<b>-1</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	4 198	0
Trädgårdsarbete	31 986	22 878
<b>Summa</b>	<b>36 184</b>	<b>22 878</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15 426	0
VA	0	7 076
El	0	43 540
Försäkringsärende/vattenskada	0	98 551
<b>Summa</b>	<b>15 426</b>	<b>149 167</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	166 838	0
<b>Summa</b>	<b>166 838</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	632 737	590 123
Vatten	149 125	124 772
Sophämtning	55 575	57 400
<b>Summa</b>	<b>837 437</b>	<b>772 295</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 948	59 551
Bredband/Kabeltv	62 585	61 595
Fastighetsskatt	282 072	241 390
<b>Summa</b>	<b>409 605</b>	<b>362 536</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	500	24 969
Övriga förvaltningskostnader	13 801	13 764
Revisionsarvoden	23 938	18 600
Ekonomisk förvaltning	46 456	43 840
<b>Summa</b>	<b>84 695</b>	<b>101 173</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 423	20 427
<b>Summa</b>	<b>85 423</b>	<b>85 427</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	445 933	609 205
Övriga räntekostnader	11	145
<b>Summa</b>	<b>445 944</b>	<b>609 350</b>

#### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	27 454 000	27 454 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>27 454 000</b>	<b>27 454 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 323 162	-4 075 890
Årets avskrivning	-247 272	-247 272
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 570 434</b>	<b>-4 323 162</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 883 566</b>	<b>23 130 838</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 850 000</i>	<i>2 850 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 082 000	30 082 000
Taxeringsvärde mark	16 660 000	16 660 000
<b>Summa</b>	<b>46 742 000</b>	<b>46 742 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	93 125	93 125
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>93 125</b>	<b>93 125</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-93 125	-93 125
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-93 125</b>	<b>-93 125</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	455	461
Nabo Klientmedelskonto	498 156	541 332
Borgo	1 004	101 220
<b>Summa</b>	<b>499 616</b>	<b>643 013</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 553	20 765
Försäkringspremier	67 302	64 948
Förvaltning	13 363	11 614
<b>Summa</b>	<b>133 218</b>	<b>97 327</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-01-30	2,95 %	6 013 998	6 044 334
Stadshypotek	2026-12-30	2,92 %	3 473 053	3 508 493
Stadshypotek	2027-12-30	2,95 %	3 264 165	3 297 389
Stadshypotek	2027-01-30	1,88 %	3 307 872	3 342 240
<b>Summa</b>			<b>16 059 088</b>	<b>16 192 456</b>
Varav kortfristig del			3 473 053	9 411 531

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 392 248 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 056	14 428
El	80 409	85 100
Utgiftsräntor	58 022	78 153
Vatten	36 540	32 081
Förutbetalda avgifter/hyror	188 620	188 620
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>394 647</b>	<b>415 382</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	20 474 000	20 474 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Burlöv

---

Ahmad Qusay Kadhem  
Styrelseledamot

---

Anders Olsson  
Ordförande

---

Felice Fröberg  
Styrelseledamot

---

Merita Salihu  
Styrelseledamot

---

Patrick Grahn  
Styrelseledamot

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

---

Azets Revision & Rådgivning  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 09:02

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 09.04.2026 14:10

**DOCUMENT ID:**

rkWoBDGS2Wg

**ENVELOPE ID:**

SkjSPzH3-g-rkWoBDGS2Wg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Pilevallen nr 2, 716439-6876 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

3e2cd1b84cc340151b962e63065723173a01c0f9bf581d  
e33a571670d22b7bbba90116d5a903443ad9e439b4c93  
a642acae61e51b683df423779233d270281c5

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. MERITA SALIHU jetaita@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 16:55 09.04.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.100.159
2. Ahmad Qusay Kadhem ahmadalkhateeb86@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 16:58 09.04.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.65
3. PATRICK GRAHN grahnpatrick@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:35 09.04.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.109.77
4. Felice Fröberg felice.froberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 19:13 10.04.2026 19:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.109.234
5. BO ANDERS KENNETH OLSSON anoh7@yahoo.se	 Signed Authenticated	11.04.2026 16:34 11.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.104.203
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 09:02 13.04.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.5

\* 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 Pilevallen nr 2, org.nr 716439-6876.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilevallen nr 2 för år 2025.

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 2025 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 revisionssed 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:

- o 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. Risker 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Brf Pilevallen nr 2 för år 2025 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 09:02

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 09.04.2026 14:10

**DOCUMENT ID:**

rJeJHPGB2-e

**ENVELOPE ID:**

SyljSvfr3-e-rJeJHPGB2-e

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Pilevallen nr 2 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b8c5c9ee02520e69d10f9c5b081b3fdae288328a8b902bd0f92b47bac68fba35ae01ab8f4247fdf1c2c200c3c8741a9b0f28703c8c1261f7ece96ec70ad7d96d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	13.04.2026 09:02	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	13.04.2026 09:01	Low	IP: 208.56.29.5

\* 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

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

## 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