

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Pilstorpsgården
Org nr: 716438-4252



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Pilstorpsgården 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 1987-03-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-09. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 55% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt gällande redovisningsprinciper).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 360% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -927 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hertigen 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 40 lägenheter samt 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastigheternas adress är Erik Dahlbergsgatan 22, Kastellgatan 13 och Helmfeltsgatan 7 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	10
3 rum och kök	12
4 rum och kök	14
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5

Wth.

Total tomtarea	1 182 m ²
Total bostadsarea	3 417 m ²
Total lokalarea	328 m²
Årets taxeringsvärde	72 631 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	72 631 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,63 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Sekant AB	Fastighetsskötsel och trappstädning
Örestads Industriövervakning AB	Fastighetsjour
TK Elevator Sweden AB	Hissar
Telia Sverige AB	Digital-TV och Bredband 100/100Mbit
Visir Solutions AB	Bokning tvättstuga

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 152 tkr och planerat underhåll för 1 662 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 039 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 277 kr/m².

För de närmaste 8 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 560 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 729 tkr (195 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 039 tkr (277 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

13

Cat.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	2009
Takrenovering	2010
Hissrenovering	2013
Trapphusrenovering	2014
Tvättstugeutrustning	2014
Värmecentral	2014
Renovering av trapphus	2019
Målning av tak i passage	2020
Upprustning av tvättstuga	2022
Målning styrelserum	2021
Gårdsuprustning	2022
Målning plank innergården	2022
Målning trapphus	2022
Styrelserum, tvättstuga	2023
Termostater	2023
Sockelfasad, gårdsdörrar	2023
Markytor	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, golv/trappor	81 950
Installationer (hiss), spolning avlopp	69 163
Huskropp utvändigt-målning	1 505 625
Markytor	5 048

Planerat underhåll

	År
Relining	2025
Tegelfasad, rengöring, ink ställning	2026
Tegelfasad, omfogning	2026
Balkongplatta betongrenovering ytskikt.	2026
Trapphus, normal standard, målning	2026

WAS.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Stenkvis	Ordförande	2025
Josephine Sjölin	Sekreterare	2025
Jörgen Borgström	Ledamot	2026
Marie Romare Melin	Ledamot	2026
Charlotte Listrup	Ledamot	2025
Anders Lundberg	Ledamot	2026
Camilla Norrman	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2025
Gunnel Hedberg	Föreningsrevisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gun Wall	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotta Gustafsson		2025
Gustaf Frisk	Sammanställande	2025
Karolina Åkesson		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser 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 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Senaste förändring av årsavgiften var 2024-01-01 då den höjdes med 6%.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

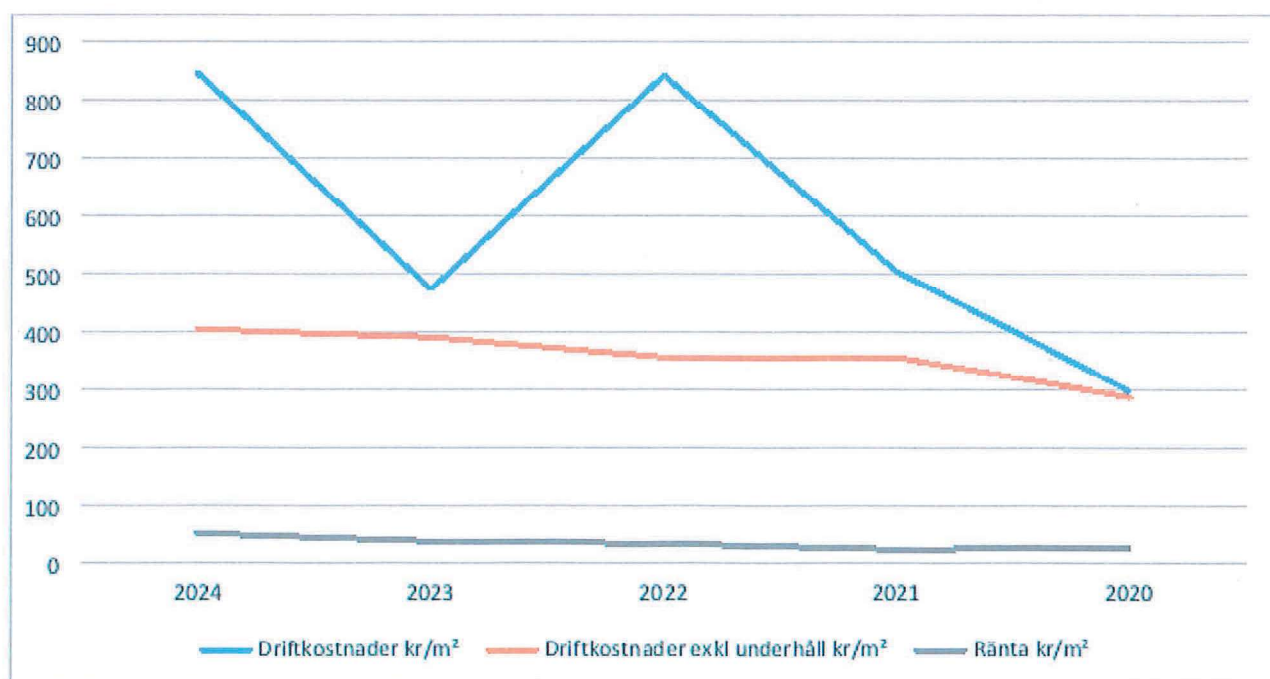


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 648	2 554	2 391	2 380	2 369
Resultat efter finansiella poster*	-1 180	263	-1 259	47	814
Årets resultat	-1 180	263	-1 259	47	814
Resultat exkl. avskrivningar	-927	516	-1 013	283	1 051
Balansomslutning	29 920	31 260	31 464	31 733	31 886
Årets kassaflöde	-1 109	111	-520	85	775
Soliditet %*	71	72	70	74	73
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	166	360	246	438	451
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	29	55	246	120	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	81	82	83	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	673	636	601	601	598
Driftkostnader kr/kvm	845	471	841	504	296
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	401	388	354	355	285
Energikostnad kr/kvm*	193	193	175	172	151
Underhållsfond kr/kvm	196	362	178	451	402
Reservering till underhållsfond kr/kvm	277	267	215	198	171
Sparande kr/kvm*	196	221	217	224	291
Ränta kr/kvm	52	37	34	25	26
Skuldsättning kr/kvm*	2 177	2 247	2 318	2 124	2 187
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 385	2 463	2 541	2 327	2 397
Räntekänslighet %*	3,5	3,9	4,2	3,9	4,0

* obligatoriska nyckeltal



Handwritten signature

Upplysning vid förlust

Årets förlust kan härledas till framför allt högre underhållskostnader pga. målning av fönster.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2024 att genomföra en avgiftshöjning på 5% från och med den 1 januari 2025. För att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade räntekostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2026 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

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. ✓

CAH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 372 892	4 073 300	1 355 706	-1 686 373	262 901
Disposition enl. årsstämmobeslut				262 901	-262 901
Reservering underhållsfond			1 039 000	-1 039 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 661 786	1 661 786	
Årets resultat					-1 180 329
Vid årets slut	18 372 892	4 073 300	732 920	-800 686	-1 180 329

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 423 472
Årets resultat	-1 180 329
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 039 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 661 786
Summa	-1 981 015

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 981 015**

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

WA.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 647 510	2 553 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 827	115 993
Summa rörelseintäkter		2 746 337	2 669 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 163 946	-1 765 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 830	-188 187
Personalkostnader	Not 6	-112 268	-98 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-253 185	-253 185
Summa rörelsekostnader		-3 759 230	-2 305 434
Rörelseresultat		-1 012 893	364 185
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 306	37 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-193 743	-138 442
Summa finansiella poster		-167 437	-101 285
Resultat efter finansiella poster		-1 180 329	262 901
Årets resultat		-1 180 329	262 901

W.H.

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 663 679	28 916 864
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 663 679	28 916 864
Summa anläggningstillgångar		28 663 679	28 916 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 375	0
Övriga fordringar	Not 12	33 874	34 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	96 980	80 652
Summa kortfristiga fordringar		137 229	115 394
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 119 442	2 228 128
Summa kassa och bank		1 119 442	2 228 128
Summa omsättningstillgångar		1 256 671	2 343 522
Summa tillgångar		29 920 349	31 260 385

CSH.

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	22 446 192	22 446 192
Fond för yttre underhåll	732 920	1 355 706
Summa bundet eget kapital	23 179 112	23 801 898
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-800 686	-1 686 373
Årets resultat	-1 180 329	262 901
Summa fritt eget kapital	-1 981 015	-1 423 472
Summa eget kapital	21 198 097	22 378 426
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 426 250
Summa långfristiga skulder	4 426 250	4 611 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 725 000
Leverantörsskulder	Not 16	66 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	504 821
Summa kortfristiga skulder	4 296 003	4 270 709
Summa eget kapital och skulder	29 920 349	31 260 385

Est.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 012 893	364 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	253 185	253 185
	-759 707	617 371
Erhållen ränta	26 306	37 157
Erlagd ränta	-193 874	-138 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-927 275	516 062
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-21 835	61 577
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	105 424	-201 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-843 686	375 999
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-265 000	-265 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 000	-265 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 108 686	110 999
Likvida medel vid årets början	2 228 128	2 117 129
Likvida medel vid årets slut	1 119 442	2 228 128

CSH

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.

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	100
Tak och Fasadrenovering	Linjär	40
Bredband	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	30

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	2 227 968	2 101 884
Hyrer, lokaler	442 843	440 028
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 995	0
Debiterad fastighetsskatt	5 694	11 714
Summa nettoomsättning	2 647 510	2 553 626

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kabel-tv-avgifter	71 520	71 520
Övriga rörelseintäkter	12 967	11 187
Erhållna statliga bidrag	0	23 237
Övriga rörelseintäkter	14 340	10 049
Summa övriga rörelseintäkter	98 827	115 993

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 661 786	-311 755
Reparationer	-151 501	-109 748
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 510	-89 870
Försäkringspremier	-64 808	-54 124
Kabel- och digital-TV	-109 920	-109 920
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 938	0
Serviceavtal	-4 784	-14 464
Obligatoriska besiktningar	-36 296	-27 192
Snö- och halkbekämpning	-19 017	-28 138
Förbrukningsinventarier	-8 351	-42 439
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 166
Vatten	-148 146	-132 083
Fastighetsel	-88 560	-82 973
Uppvärmning	-487 207	-506 796
Sophantering och återvinning	-47 147	-61 794
Förvaltningsarvode drift	-219 976	-193 121
Summa driftskostnader	-3 163 946	-1 765 582

CSA.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-82 146	-80 541
IT-kostnader	-1 935	-1 871
Arvode, yrkesrevisorer	-25 844	-23 500
Övriga förvaltningskostnader	-39 498	-23 993
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 741	-8 402
Representation	314	0
Konsultarvoden	-66 038	-35 463
Bankkostnader	-4 567	-3 053
Övriga externa kostnader	-375	-11 350
Summa övriga externa kostnader	-229 830	-188 187

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-21 095	-23 625
Sammanträdesarvoden	-67 855	-55 123
Sociala kostnader	-23 318	-19 731
Summa personalkostnader	-112 268	-98 479

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-210 352	-210 352
Avskrivning Markanläggningar	-16 458	-16 458
Avskrivningar tillkommande utgifter	-26 375	-26 375
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-253 185	-253 185

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	25 511	35 495
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	64
Övriga ränteintäkter	772	1 598
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 306	37 157

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-193 743	-138 303
Övriga räntekostnader	0	-139
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-193 743	-138 442

Ckt.

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 719 655	20 719 655
Mark	11 597 241	11 597 241
Anslutningsavgifter, IT	137 500	137 500
Standardförbättringar	1 055 000	1 055 000
Markanläggning (dränering)	493 750	493 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 003 146	34 003 146
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 527 099	-4 316 747
Anslutningsavgifter, IT	-137 500	-137 500
Standardförbättringar	-395 625	-369 250
Markanläggningar (dränering)	-26 059	-9 601
	-5 086 283	-4 833 098
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-210 352	-210 352
Årets avskrivning anslutningsavgifter, IT	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-26 375	-26 375
Årets avskrivning markanläggningar (dränering)	-16 458	-16 458
	-253 185	-253 185
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 339 468	-5 086 283
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 663 679	28 916 864
Varav		
Byggnader	15 982 205	16 192 557
Mark	11 597 241	11 597 241
Anslutningsavgifter, IT	0	0
Standardförbättringar	633 000	659 375
Markanläggningar (dränering)	451 233	467 691
Taxeringsvärden		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	2 631 000	2 631 000
Totalt taxeringsvärde	72 631 000	72 631 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 913 000</i>	<i>39 913 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 718 000</i>	<i>32 718 000</i>

WAT.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	184 160	184 160
	184 160	184 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	184 160	184 160
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-184 160	-184 160
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-184 160	-184 160
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	7 611	9 251
Skattekonto	23 463	22 691
Andra kortfristiga fordringar	2 800	2 800
Summa övriga fordringar	33 874	34 742

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	76 959	64 808
Förutbetald renhållning	6 855	6 285
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 160	9 160
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 006	399
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 980	80 652

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	385 866	1 360 355
Transaktionskonto	733 576	867 773
Summa kassa och bank	1 119 442	2 228 128

UX.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 151 250	8 416 250
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 540 000	-3 620 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-185 000	-185 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 426 250	4 611 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB		2024-05-28	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
SEB		2024-05-28	2 120 000,00	-2 080 000,00	40 000,00	0,00
SEB	2,94%	2025-05-28	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
SEB	2,94%	2025-05-28	0,00	2 080 000,00	40 000,00	2 040 000,00
SEB	2,87%	2026-04-28	2 571 250,00	0,00	85 000,00	2 486 250,00
SEB	1,02%	2027-05-28	2 225 000,00	0,00	100 000,00	2 125 000,00
Summa			8 416 250,00	0,00	265 000,00	8 151 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 185 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 3 540 000 kr, som även det betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 426 250 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	66 182	121 381
Summa leverantörsskulder	66 182	121 381

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	622	753
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	150 000	0
Upplupna elkostnader	10 287	8 751
Upplupna vattenavgifter	37 241	33 489
Upplupna värmekostnader	63 044	71 706
Upplupna kostnader för renhållning	5 349	9 621
Upplupna revisionsarvoden	23 500	19 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 258	1 611
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	208 520	198 898
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	504 821	344 329

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 458 000	12 458 000

Utl.

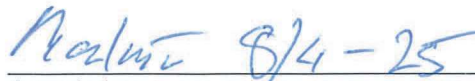
Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter


Ort och datum


Lennart Stenkvist
Ordförande


Jörgen Borgström


Charlotte Listrup


Camilla Norrman


Josephine Sjölin


Anders Lundberg


Marie Romare Melin

Vår revisionsberättelse har lämnats

10/4 2025

Cederblads Revisionsbyrå AB


Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR


Gunnel Hedberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pilstorpsgården
Org.nr. 716438-4252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilstorpsgården 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 på misstag. 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Pilstorpsgården 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

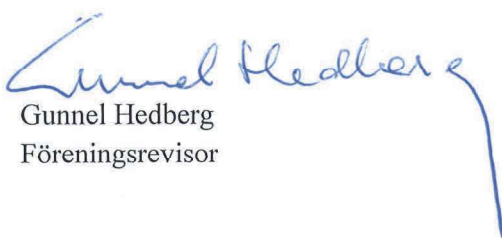
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 10/4 2025

Cederblads Revisionsbyrå AB


Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR


Gunnel Hedberg
Föreningsrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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.

Bostadsrättsföreningen Pilstorpsgården

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Pilstorpsgården 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

