

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening  
Pilstorpsgården  
Org. nr: 716438–4252



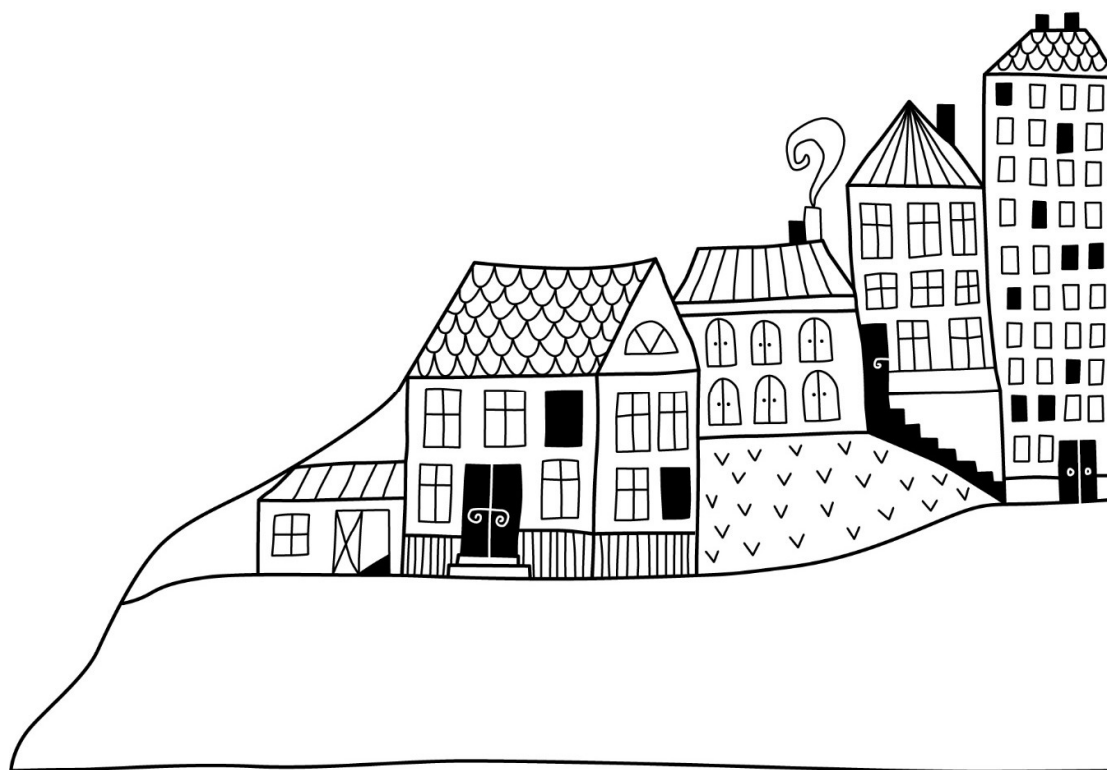
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pilstorpsgården får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 31%.  
I resultatet ingår avskrivningar med 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 998 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         |
| <b>Summa</b>  | <b>40</b> |

### Dessutom tillkommer

| Användning    | Antal |
|---------------|-------|
| Antal lokaler | 5     |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 1 182 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 3 417 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 328 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 77 697 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 72 631 000 kr |

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 127 tkr och planerat underhåll för 35 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 1 133 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 302 kr/m<sup>2</sup>. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 627 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 362 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 133tkr (302 kr/m<sup>2</sup>).

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.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll<br>Beskrivning                                                 | År   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Fasadputsning                                                                            | 2009 |
| Takrenovering                                                                            | 2010 |
| Hissrenovering                                                                           | 2013 |
| Trapphusrenovering; Tvättstugeutrustning; Värmecentral                                   | 2014 |
| Renovering av trapphus                                                                   | 2019 |
| Målning av tak i passage                                                                 | 2020 |
| Målning styrelserum                                                                      | 2021 |
| Gårdsupprustning; Målning plank innergården; Målning trapphus; Upprustning av tvättstuga | 2022 |
| Styrelserum, tvättstuga; Termostater; Sockelfasad, gårdsdörrar; Markytor                 | 2023 |
| Målning; golv/trappor gemensamma utrymmen mm                                             | 2024 |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                  | Belopp |
|------------------------------|--------|
| Gemensamma utrymmen (mangel) | 34 656 |

| Planerat underhåll                           | År | Kommentar |
|----------------------------------------------|----|-----------|
| Enligt underhållsplan som uppdateras årligen |    |           |
| År 2026 påbörjas med relining huset          |    |           |

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag     | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-------------|--------------------------------|
| Lennart Stenkvist   | Ordförande  | 2026                           |
| Charlotte Listrup   | Sekreterare | 2026                           |
| Anders Lundberg     | Ledamot     | 2026                           |
| Martin Lundgren     | Ledamot     | 2027                           |
| Marie Melin         | Ledamot     | 2026                           |
| Jonathan Schmidt    | Kassör      | 2027                           |
| Jörgen Borgström    | Ledamot     | 2026                           |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer         | Uppdrag                    | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Cederblads Revisionsbyrå AB | Auktoriserad revisor       | 2026                           |
| Gunnel Hedberg              | Föreningsrevisor           | 2026                           |
| Gun Ahlqvist                | Föreningsrevisor suppleant | 2026                           |

| Valberedning         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------|--------------------------------|
| Charlotta Gustafsson | 2026                           |
| Gustaf Frisk         | 2026                           |

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 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Senaste förändring av årsavgiften var 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m<sup>2</sup>/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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).

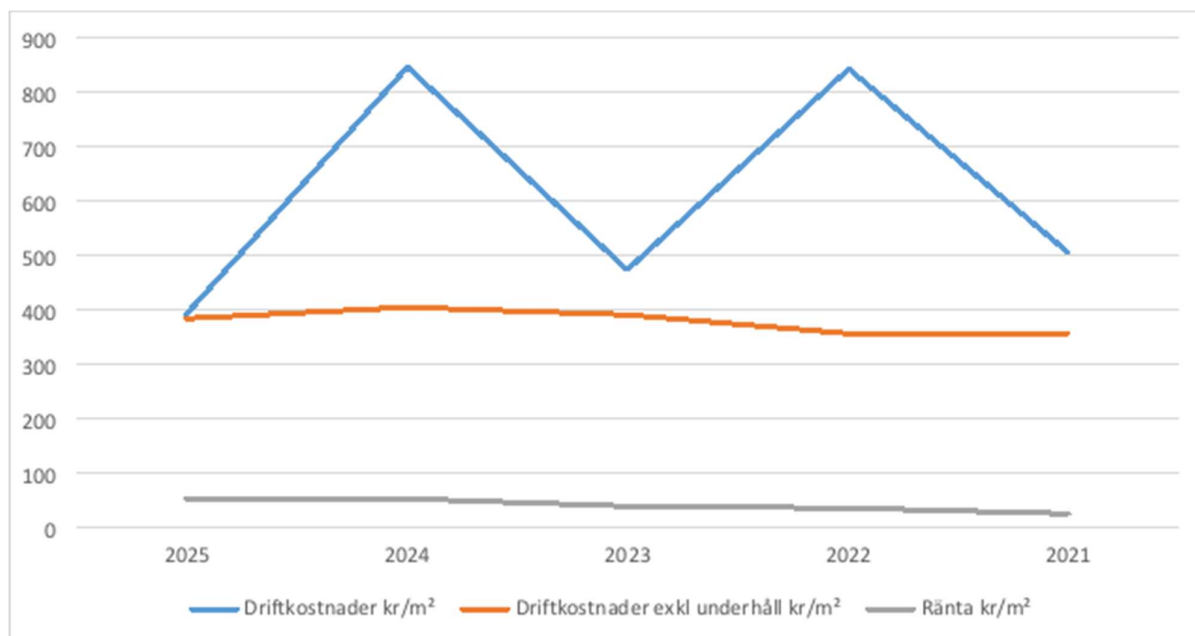
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                       | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                                                      | 2 896  | 2 732  | 2 636  | 2 489  | 2 464  |
| Rörelsens intäkter                                                    | 2 898  | 2 746  | 2 670  | 2 494  | 2 476  |
| Resultat efter finansiella poster*                                    | 745    | -1 180 | 263    | -1 259 | 47     |
| Årets resultat                                                        | 745    | -1 180 | 263    | -1 259 | 47     |
| Resultat exkl. avskrivningar                                          | 998    | -927   | 516    | -1 013 | 283    |
| Resultat exkl. avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -135   | -1 966 | -483   | -1 817 | -458   |
| Balansomslutning                                                      | 30 442 | 29 920 | 31 260 | 31 464 | 31 733 |
| Årets kassaflöde                                                      | 760    | -1 109 | 111    | -520   | 85     |
| Soliditet %*                                                          | 72     | 71     | 72     | 70     | 74     |
| Likviditet %                                                          | 31     | 29     | 55     | 246    | 120    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                        | 83     | 84     | 81     | 82     | 83     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                            | 706    | 673    | 636    | 601    | 601    |
| Driftkostnader kr/kvm                                                 | 390    | 845    | 471    | 841    | 504    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                  | 381    | 401    | 388    | 354    | 355    |
| Energikostnad kr/kvm*                                                 | 195    | 193    | 193    | 175    | 172    |
| Underhållsfond kr/kvm                                                 | 489    | 196    | 362    | 178    | 451    |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                                | 303    | 277    | 267    | 215    | 198    |
| Sparande kr/kvm*                                                      | 276    | 196    | 221    | 217    | 224    |
| Ränta kr/kvm                                                          | 50     | 52     | 37     | 34     | 25     |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                 | 2 111  | 2 177  | 2 247  | 2 318  | 2 124  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                        | 2 314  | 2 385  | 2 463  | 2 541  | 2 327  |
| Räntekänslighet %*                                                    | 3,3    | 3,5    | 3,9    | 4,2    | 3,9    |

\* obligatoriska 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   | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 18 372 892        | 4 073 300          | 732 920          | -800 686            | -1 180 329     |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                   |                    |                  | -1 180 329          | 1 180 329      |
| Reservering underhållsfond        |                   |                    | 1 133 000        | -1 133 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                   |                    | -34 656          | 34 656              |                |
| Årets resultat                    |                   |                    |                  |                     | 745 120        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>18 372 892</b> | <b>4 073 300</b>   | <b>1 831 264</b> | <b>-3 079 359</b>   | <b>745 120</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -1 981 015        |
| Årets resultat                          | 745 120           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 133 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 34 656            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-2 334 239</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 334 239**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 2 896 306                | 2 731 997                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 1 812                    | 14 340                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>2 898 118</b>         | <b>2 746 337</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -1 461 704               | -3 163 946               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -146 870                 | -229 830                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -110 925                 | -112 268                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -253 185                 | -253 185                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-1 972 684</b>        | <b>-3 759 230</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>925 434</b>           | <b>-1 012 893</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 8 306                    | 26 306                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -188 621                 | -193 743                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-180 314</b>          | <b>-167 437</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>745 120</b>           | <b>-1 180 329</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>745 120</b>           | <b>-1 180 329</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 28 410 494        | 28 663 679        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>28 410 494</b> | <b>28 663 679</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>28 410 494</b> | <b>28 663 679</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 50                | 6 375             |
| Övriga fordringar                             | Not 12 | 27 090            | 33 874            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |        | 125 232           | 96 980            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>152 372</b>    | <b>137 229</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 13 | 1 879 165         | 1 119 442         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 879 165</b>  | <b>1 119 442</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>2 031 538</b>  | <b>1 256 671</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>30 442 031</b> | <b>29 920 349</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |            |            |            |
| Eget kapital                                 |            |            |            |
| Bundet eget kapital                          |            |            |            |
| Medlemsinsatser                              | 22 446 192 | 22 446 192 |            |
| Fond för yttre underhåll                     | 1 831 263  | 732 920    |            |
| Summa bundet eget kapital                    | 24 277 455 | 23 179 112 |            |
| Fritt eget kapital                           |            |            |            |
| Balanserat resultat                          | -3 079 359 | -800 686   |            |
| Årets resultat                               | 745 120    | -1 180 329 |            |
| Summa fritt eget kapital                     | -2 334 239 | -1 981 015 |            |
| Summa eget kapital                           | 21 943 216 | 21 198 097 |            |
| SKULDER                                      |            |            |            |
| Långfristiga skulder                         |            |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14     | 1 925 000  | 4 426 250  |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 1 925 000  | 4 426 250  |
| Kortfristiga skulder                         |            |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14     | 5 981 250  | 3 725 000  |
| Leverantörsskulder                           | Not 15     | 170 284    | 66 182     |
| Övriga skulder                               | Not 16     | 22         | 0          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17     | 422 259    | 504 821    |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 6 573 815  | 4 296 003  |
| Summa eget kapital och skulder               |            | 30 442 031 | 29 920 349 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2025             | 2024            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                  |                 |
| Rörelseresultat                                                                     | 925 434          | -1 012 893      |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                  |                 |
| Avskrivningar                                                                       | 253 185          | 253 185         |
|                                                                                     | <b>1 178 619</b> | <b>-759 707</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 8 306            | 26 306          |
| Erlagd ränta                                                                        | -185 353         | -193 874        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 001 572</b> | <b>-927 275</b> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                  |                 |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -15 143          | -21 835         |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | 18 294           | 105 424         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 004 724</b> | <b>-843 686</b> |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                  |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                  |                 |
| Amortering av lån                                                                   | -245 000         | -265 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-245 000</b>  | <b>-265 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                  |                 |
| Årets kassaflöde                                                                    | 759 724          | -1 108 686      |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 1 119 442        | 2 228 128       |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 1 879 165        | 1 119 442       |

# 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

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 2 339 424                | 2 227 968                |
| Hyrer, lokaler                      | 470 520                  | 442 843                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | 0                        | -28 995                  |
| Kabel-tv-avgifter                   | 71 520                   | 71 520                   |
| Debiterad fastighetsskatt           | 0                        | 5 694                    |
| Övriga ersättningar                 | 14 842                   | 12 967                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>2 896 306</b>         | <b>2 731 997</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 1 812                    | 14 340                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>1 812</b>             | <b>14 340</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -34 656                  | -1 661 786               |
| Reparationer                         | -126 930                 | -151 501                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -95 930                  | -91 510                  |
| Försäkringspremier                   | -76 959                  | -64 808                  |
| Kabel- och digital-TV                | -109 920                 | -109 920                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                        | -24 938                  |
| Serviceavtal                         | -15 385                  | -4 784                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -15 848                  | -36 296                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -33 744                  | -19 017                  |
| Förbrukningsinventarier              | -13 126                  | -8 351                   |
| Vatten                               | -135 808                 | -148 146                 |
| Fastighetsel                         | -90 581                  | -88 560                  |
| Uppvärmning                          | -503 066                 | -487 207                 |
| Sophantering och återvinning         | -46 651                  | -47 147                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -163 100                 | -219 976                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 461 704</b>        | <b>-3 163 946</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -85 481                  | -82 146                  |
| IT-kostnader                               | -2 099                   | -1 935                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -21 750                  | -25 844                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -13 634                  | -39 498                  |
| Kreditupplysningar                         | -2 895                   | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -14 685                  | -9 741                   |
| Representation                             | -484                     | 314                      |
| Kontorsmateriel                            | -875                     | 0                        |
| Konsultarvoden                             | 0                        | -66 038                  |
| Bankkostnader                              | -4 558                   | -4 567                   |
| Övriga externa kostnader                   | -409                     | -375                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-146 870</b>          | <b>-229 830</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | 0                        | -21 095                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -87 977                  | -67 855                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -3 000                   | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -19 948                  | -23 318                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-110 925</b>          | <b>-112 268</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -210 352                 | -210 352                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -16 458                  | -16 458                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -26 375                  | -26 375                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-253 185</b>          | <b>-253 185</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 7 747                    | 25 511                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 123                      | 23                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 436                      | 772                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>8 306</b>             | <b>26 306</b>            |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -188 056                 | -193 743                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -565                     | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-188 621</b>          | <b>-193 743</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| 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                                | 493 750           | 493 750           |
|                                               | <b>34 003 146</b> | <b>34 003 146</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>34 003 146</b> | <b>34 003 146</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                         |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader               | -4 737 451        | -4 527 099        |
| Anslutningsavgifter, IT | -137 500          | -137 500          |
| Standardförbättringar   | -422 000          | -395 625          |
| Markanläggningar        | -42 517           | -26 059           |
|                         | <b>-5 339 468</b> | <b>-5 086 283</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -210 352        | -210 352        |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -26 375         | -26 375         |
| Årets avskrivning markanläggningar      | -16 458         | -16 458         |
|                                         | <b>-253 185</b> | <b>-253 185</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>-5 592 653</b> | <b>-5 339 468</b> |
|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>28 410 494</b> | <b>28 663 679</b> |
|-------------------|-------------------|

**Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 15 771 853 | 15 982 205 |
| Mark                  | 11 597 241 | 11 597 241 |
| Standardförbättringar | 606 625    | 633 000    |
| Markanläggningar      | 434 775    | 451 233    |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 75 000 000 | 70 000 000 |
| Lokaler  | 2 697 000  | 2 631 000  |

**Totalt taxeringsvärde**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>77 697 000</b> | <b>72 631 000</b> |
|-------------------|-------------------|

*varav byggnader*

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <i>46 019 000</i> | <i>39 913 000</i> |
|-------------------|-------------------|

*varav mark*

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <i>31 678 000</i> | <i>32 718 000</i> |
|-------------------|-------------------|

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | 184 160         | 184 160         |
|                                                        | <b>184 160</b>  | <b>184 160</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>184 160</b>  | <b>184 160</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | -184 160        | -184 160        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-184 160</b> | <b>-184 160</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 3 191         | 7 611         |
| Skattekonto                    | 23 899        | 23 463        |
| Andra kortfristiga fordringar  | 0             | 2 800         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>27 090</b> | <b>33 874</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 393 613        | 385 866          |
| Transaktionskonto           | 485 552          | 733 576          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 879 165</b> | <b>1 119 442</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                        | 7 906 250        | 8 151 250        |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 881 250       | -3 540 000       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -100 000         | -185 000         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>1 925 000</b> | <b>4 426 250</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing. skuld          | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg. Skuld          |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SEB          | 2,34%      | 2025-06-19          | 1 500 000,00        | -1 500 000,00           | 0,00               | 0,00                |
| SEB          | 2,34%      | 2025-06-19          | 2 040 000,00        | -2 020 000,00           | 20 000,00          | 0,00                |
| SEB          | 2,87%      | 2026-04-28          | 2 486 250,00        | 0,00                    | 85 000,00          | 2 401 250,00        |
| SEB          | 2,34%      | 2026-05-28          | 0,00                | 3 520 000,00            | 40 000,00          | 3 480 000,00        |
| SEB          | 1,02%      | 2027-05-28          | 2 125 000,00        | 0,00                    | 100 000,00         | 2 025 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>8 151 250,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>245 000,00</b>  | <b>7 906 250,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 925 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år nästkommande räkenskapsår. Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 15 Leverantörsskulder**

|                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 170 284        | 66 182        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>170 284</b> | <b>66 182</b> |

**Not 16 Övriga skulder**

|                             | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Övriga skulder              | 22         | 0          |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>22</b>  | <b>0</b>   |



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 3 890          | 622            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 953            | 150 000        |
| Upplupna elkostnader                                      | 8 128          | 10 287         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 37 571         | 37 241         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 69 153         | 63 044         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 4 741          | 5 349          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 20 000         | 23 500         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 477            | 6 258          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 277 347        | 208 520        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>422 259</b> | <b>504 821</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 458 000 | 12 458 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen påbörjat relining i fastigheten.  
Utöver detta har inga händelser inträffat som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-21

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lennart Stenkvist,  
Ordförande

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Charlotte Listrup,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Lundberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Martin Lundgren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonathan Schmidt,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marie Melin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jörgen Borgström,

Vår revisionsberättelse har lämnats

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 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 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 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. 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 enligt datum för elektronisk underskrift

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.

## **Arsavgift**

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 Pilstorpsgården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF 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](http://www.riksbyggen.se)

