

Årsredovisning

för

Brf Piloten 1

769628-9664

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Piloten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Piloten 1 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Piloten 5 och därpå uppförda byggnader med adress Lillbackavägen 5,7 och 9 i Örebro kommun.

Inflyttning skedde under 2017. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-10-22.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Thomas Hallmén	Ordförande	2024
Åsa-Hanna Halén	Sekreterare	2024
Michael Björkman	Ledamot	2024
Stefan Norberg	Ledamot	2024
Tommy Sander	Ledamot	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Johan Ryhed	Suppleant	2024
-------------	-----------	------

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Thomas Hallmén i förening med en av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 8 st (9) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2024
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Peter Lindström	Sammanställande	2024
Anette Van Dyke		2024

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnader består av 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2017 och utformade som 3 flerbostadshus i 6 våningar.

Den totala boytan uppgår till 4 569 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	21 st
3 rum och kök	18 st
4 rum och kök	15 st
5 rum och kök	6 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

Föreningen är medlem och äger 1/8 i Pilotens Samfällighetsförening (som ägs av de närmsta fastigheterna i området). Samfällighetens verksamhet syftar till att sköta om och ansvara för de gemensamma ytor som finns runt om medlemmarnas fastigheter.

Föreningen har en andel av 4% i Storbackavägens samfällighet. Tidigare år har Husherren stått för alla kostnader runt denna samfällighet men från 2023 är föreningen delansvariga för underhåll mm enligt de nya andelstalen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Telia
KONE
Stena Recycling
Örebro Kommun
Securitas
Göteborgs Brandservice
Lås och säkerhet i Örebro AB

Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
El och fjärrvärme
Kabel-TV och bredband
Hisservice och reparationer
Soppantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfall
Jour, övervakning
Rökluckor och batteri-backup
Dörrautomatik

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 1500 497 kr före avsättning till underhållsfond.

Årsavgifter

En höjning av årsavgiften gjordes med 4% fr.o.m 2023-01-01. Ytterligare en avgiftshöjning på 3% träder i kraft 2024-03-01. Den genomsnittliga årsavgiften är 749 kr/kvm.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

En underhållsplan kommer att upprättas under 2024. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med stadgarna gjorts med 210 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

OVK-besiktning och byte av en kompressor har utförts under året.

Övriga händelser

Föreningen följer sin plan för den yttre skötseln med beskärning av buskar och häckar. Föreningen har även planerat nya buskar och träd.

Styrelsen gör planer för långsiktig ekonomisk stabilitet och stabila avgifter i föreningen. Styrelsen jobbar med långsiktigt värde på fastighet och bostadsrätter istället för att kortsiktigt sänka avgifter om möjlighet finns.

Medlemsinformation

2023-21-31

Medlemmar vid årets början	93
Under året avgående medlemmar	7
Under året tillkommande medlemmar	7
Medlemmar vid årets slut	93

Under året har 4 st (12) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 426	3 229	3 158	3 166
Resultat efter finansiella poster	1 500	-1 047	-1 133	-894
Balansomslutning	173 157	174 928	177 051	178 826
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	749	707	859	859
Soliditet (%)	68	68	68	68
Årsavgifter/totala intäkter	100	0	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	11 900	0	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta	11 900	0	0	0
Sparande/kvm totalyta	99	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta	144	0	0	0
Räntekänslighet 1 %	16	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna, i enlighet med ekonomisk plan, inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2023, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % fr o m 2024 samt förhandlat fram bättre villkor på ett av lånen.

Förändringar i eget kapital

	*Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	124 800 000	1 025 000	-5 215 634	-1 047 242
Balansering fg. års resultat			-1 047 242	1 047 242
Årets avs. till yttre fond		210 000	-210 000	
Årets resultat				<u>-1 500 497</u>
Eget kapital 2023-12-31	124 800 000	1 235 000	-6 472 876	-1 500 497

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

8

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 262 876
årets avsättning till underhållsfond	-210 000
årets förlust	-1 500 497
	-7 973 373

behandlas så att	-7 973 373
i ny räkning överföres	-7 973 373

d

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 425 923	3 229 092
Övriga rörelseintäkter	3	50 279	22 189
Summa rörelseintäkter		3 476 202	3 251 281
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 566 907	-1 246 920
Övriga externa kostnader	5	-291 529	-292 304
Personalkostnader och arvoden	6	-79 018	-79 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 952 366	-1 952 365
Summa rörelsekostnader		-3 889 820	-3 570 727
Rörelseresultat		-413 618	-319 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 597	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 110 476	-727 796
Summa finansiella poster		-1 086 879	-727 796
Resultat efter finansiella poster		-1 500 497	-1 047 242
Årets resultat		-1 500 497	-1 047 242

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	171 405 450	173 357 816
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		171 405 450	173 357 816
Summa anläggningstillgångar		171 405 450	173 357 816

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		5 500	0
Övriga fordringar		50 724	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	145 835	136 146
Summa kortfristiga fordringar		202 059	136 155

Kassa och bank

Kassa och bank	10	1 549 501	1 433 731
Summa kassa och bank		1 549 501	1 433 731

Summa omsättningstillgångar

1 751 560 **1 569 886**

SUMMA TILLGÅNGAR

173 157 010 **174 927 702**

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		124 800 000	124 800 000
Fond för yttre underhåll		1 235 000	1 025 000
Summa bundet eget kapital		126 035 000	125 825 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 472 876	-5 215 634
Årets resultat		-1 500 497	-1 047 242
Summa fritt eget kapital		-7 973 373	-6 262 876

Summa eget kapital

118 061 627 119 562 124

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	35 708 000	36 587 000
Summa långfristiga skulder		35 708 000	36 587 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	18 663 500	18 357 500
Leverantörsskulder		245 871	101 943
Övriga skulder		8 292	13 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	469 720	305 725
Summa kortfristiga skulder		19 387 383	18 778 578

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

173 157 010

174 927 702

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 500 497

-1 047 242

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 952 366

1 952 365

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

451 869

905 123

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-65 904

-49 675

Förändring av kortfristiga skulder

302 805

-51 924

Kassaflöde från den löpande verksamheten

688 770

803 524

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-294 701

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-294 701

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-573 000

-1 024 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-573 000

-1 024 500

Årets kassaflöde

115 770

-515 677

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 433 731

1 949 408

Likvida medel vid årets slut

1 549 501

1 433 731

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent/År</i>
Byggnad	1,49 %
Cykelförråd	20 år

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 424 090	3 229 092
Öres- och kronutjämning	83	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 750	0
	3 425 923	3 229 092

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Återbäring Länsförsäkringar	0	11 888
Övriga ersättningar/intäkter	0	10 301
Elstöd	50 279	0
	50 279	22 189

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Entrepredkostnad städ	0	463
Fastighetsskötsel utöver avtal	36 080	13 372
Jourutryckning CSG	1 571	0
Hissbesiktning	4 829	11 924
Serviceavtal	52 049	26 734
Snöröjning och sandning	84 415	50 682
Rep gemensamma utr	213 341	33 222
Rep hiss	3 279	0
Rep bostäder	8 063	1 825
Fjärrvärme	275 665	202 785
Vatten	133 997	124 066
Sophämtning	152 549	144 729
Fastighetsförsäkringar	79 953	71 605
Grundavtal	258 696	248 748
Trädgårdsskötsel	14 294	0
Fastighetsel	248 126	316 765
	1 566 907	1 246 920

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övrigt	22 103	18 474
Förbrukningsmaterial	3 928	2 442
Kreditupplysning	1 310	375
Datakommunikation	139 612	110 668
Revisionsarvoden	13 625	13 000
Övriga förvaltningskostnader	47 545	9 738
Konsultarvoden	15 670	6 700
Bankkostnader	5 716	6 545
Kabel-TV	0	49 319
Övriga externa tjänster	32 420	75 043
Självrisker vid skada	9 600	0
	291 529	292 304

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	44 497	49 508
Sociala avgifter	18 891	18 920
Ersättning sammanträden	15 630	10 710
	79 018	79 138

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	183 071 701	182 650 000
Årets anskaffningar		421 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 071 701	183 071 701
Ingående avskrivningar	-9 713 885	-7 761 520
Årets avskrivningar	-1 952 366	-1 952 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 666 251	-9 713 885
Utgående redovisat värde	171 405 450	173 357 816
Taxeringsvärden byggnader	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	127 000 000	127 000 000
Bokfört värde byggnader	118 060 350	120 012 716
Bokfört värde mark	53 345 100	53 345 100
	171 405 450	173 357 816

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	127 000
Omklassificeringar		-127 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	65 452	58 136
Förutbetalad kabel-tv/internetavgift	13 336	13 336
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 047	64 674
	145 835	136 146

Not 10 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Swedbank	325 904	1 433 731
Övriga bankkonton	1 223 597	0
	1 549 501	1 433 731

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	1,160	2025-12-17	18 302 500	18 487 500
Nordea	3,440	2026-12-16	17 784 500	17 978 500
Stadshypotek	0,990	2024-12-30	18 284 500	18 478 500
			54 371 500	54 944 500

Amorteringar enligt avtal 573 000

Långfristig del: 35 708 000 kr

Kortfristig del: 18 663 500 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 51 506 500 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	58 200 000	58 200 000
	58 200 000	58 200 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20 603	20 693
Förutbetalda intäkter	288 654	216 822
Upplupen fjärrvärmekostnad	46 511	29 763
Upplupen elkostnad	29 376	30 414
Upplupen sophämningskostnad	5 558	8 033
Upplupet arvode	60 127	0
Upplupna sociala avgifter	18 891	0
	469 720	305 725

Örebro 2024 - 02-27.



Thomas Hallmén
Ordförande



Åsa-Hanna Halén
Sekreterare



Stefan Norberg
Ledamot



Michael Björkman
Ledamot



Tommy Sander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB