

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Pilstorpsgården  
Org nr: 716438-4252

2022-01-01 – 2022-12-31



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Pilstorpsgården får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 120% till 246%.

I resultatet ingår avskrivningar med 246 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 013 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



Total tomtarea	1 182 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 417 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	328 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	72 631 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 728 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,60 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har/har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Sekant AB	Fastighetsskötsel och trappstädning
Örestads Industriövervakning AB	Fastighetsjour
Thyssens Hiss AB	Hissar
Telia AB	Digital-TV och Bredband 100/100Mbit
Bokatvättid 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 157 tkr och planerat underhåll för 1 825 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 804 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 215 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 488 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 943 tkr (252 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 804 tkr (215 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.

*Udd*



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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	2021	Fortsätter under 2022
Målning styrelserum	2021	
Gårdsupprustning	2021	Fortsätter under 2022

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gårdsupprustning, dränering	1 744 410
Målning plank innergården	12 013
Målning trapphus	28 385
Upprustning av tvättstuga, / nytt torkskåp	40 008

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Putsfasad, omfärgning	2023
Målning / renovering fönster	2024

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lennart Stenkvist	Ordförande	2023
Josephine Sjölin	Sekreterare	2024
Jonas Lundell	Kassör	2024
Charlotte Listrup	Ledamot	2023
Julius Söderberg	Ledamot	2024
Anders Lundberg	Ledamot	2024
Marie Romare Melin	Ledamot	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023
Gunnel Hedberg	Föreningsrevisor	2023
Carl-Johan Widell	Revisorssuppleant	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Steve Abellsson	Sammanställande	2023
Gustaf Frisk		2023
Karolina Åkesson		2023

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 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Senaste förändring av årsavgiften var 2020-04-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2023-01-01.

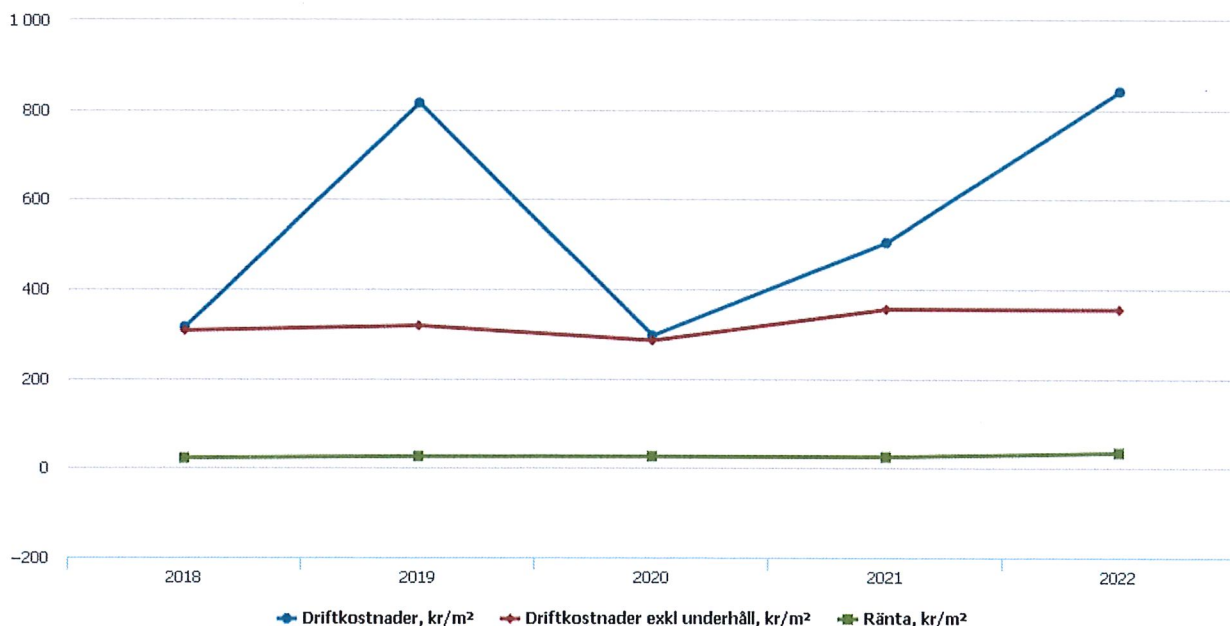
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 580 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 391	2 380	2 369	2 334	2 257
Resultat efter finansiella poster	-1 259	47	814	-1 150	669
Årets resultat	-1 259	47	814	-1 150	669
Resultat exklusive avskrivningar	-1 013	283	1 051	-913	906
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	215	198	171	162	181
Balansomslutning	31 464	31 733	31 886	31 315	31 423
Kassaflöde, indirekt metod	-520	85	775	158	262
Soliditet %	70	74	73	72	75
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	246	438	451	327	221
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår (inga lån omförhandlas)	246	120	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	580	580	577	569	569
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	841	504	296	815	315
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	354	355	285	318	307
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	34	25	26	26	22
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	178	451	402	242	576
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 318	2 124	2 187	2 256	1 965
Skuldkvot %	3,48	3,21	3,33	3,50	3,14



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

*WA.*



## 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	1 689 277	-807 315	46 570
Disposition enl. årsstämmobeslut				46 570	-46 570
Reservering underhållsfond			804 000	-804 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 824 816	1 824 816	
Årets resultat					-1 259 199
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 372 892</b>	<b>4 073 300</b>	<b>668 461</b>	<b>260 071</b>	<b>-1 259 199</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-760 744
Årets resultat	-1 259 199
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-804 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 824 816
<b>Summa</b>	<b>-999 127</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -999 127

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 390 880	2 380 036
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 495	96 051
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 494 375</b>	<b>2 476 087</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 149 033	-1 888 693
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 990	-120 660
Personalkostnader	Not 6	-96 337	-95 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-246 328	-236 727
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 641 688</b>	<b>-2 341 180</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 147 313</b>	<b>134 907</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 887	6 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-127 773	-94 367
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 886</b>	<b>-88 336</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 259 199</b>	<b>46 570</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 259 199</b>	<b>46 570</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	29 170 049	28 922 627
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 170 049</b>	<b>28 922 627</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 170 049</b>	<b>28 922 627</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	85 944	88 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	91 027	84 165
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>176 971</b>	<b>172 901</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 117 129	2 637 143
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 117 129</b>	<b>2 637 143</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 294 099</b>	<b>2 810 045</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 464 148</b>	<b>31 732 671</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	22 446 192	22 446 192	
Fond för yttre underhåll	668 461	1 689 277	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 114 653</b>	<b>24 135 469</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	260 072	-807 315	
Årets resultat	-1 259 199	46 570	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-999 127</b>	<b>-760 744</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 115 525</b>	<b>23 374 725</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 416 250	6 025 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 416 250</b>	<b>6 025 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	265 000	1 928 000
Leverantörsskulder	Not 16	363 382	108 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	303 991	296 756
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>932 373</b>	<b>2 332 946</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 464 148</b>	<b>31 732 671</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 259 199	46 570
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	246 328	236 727
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 012 872</b>	<b>283 297</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 070	2 153
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	262 426	35 685
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-754 515</b>	<b>321 135</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-493 750	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-493 750</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	728 250	-236 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>728 250</b>	<b>-236 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-520 015</b>	<b>85 135</b>
Likvidamedel vid årets början	2 637 143	2 552 008
Likvidamedel vid årets slut	2 117 128	2 637 143

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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.

UAA-



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 982 880	1 982 880
Hyror, lokaler	396 936	386 092
Debiterad fastighetsskatt	11 064	11 064
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 390 880</b>	<b>2 380 036</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	71 520	71 520
Övriga ersättningar	26 719	12 125
Övriga rörelseintäkter	5 256	12 406
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>103 495</b>	<b>96 051</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 824 816	-557 380
Reparationer	-157 343	-129 767
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 070	-82 752
Försäkringspremier	-48 401	-46 569
Kabel- och digital-TV	-110 084	-110 316
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 435
Serviceavtal	-8 297	-9 175
Obligatoriska besiktningar	-29 301	-13 602
Bevakningskostnader	0	-4 684
Snö- och halkbekämpning	-25 553	-15 057
Förbrukningsinventarier	-13 293	-23 684
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 179
Vatten	-103 183	-103 101
Fastighetsel	-115 407	-82 827
Uppvärmning	-436 690	-459 597
Sophantering och återvinning	-57 923	-73 438
Förvaltningsarvode drift	-131 673	-171 131
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 149 033</b>	<b>-1 888 693</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-75 126	-67 239
Lokalkostnader	-1 400	0
IT-kostnader	-1 771	-785
Arvode, yrkesrevisorer	-14 706	-15 275
Övriga förvaltningskostnader	-24 849	-13 819
Kreditupplysningar	0	-3 238
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 963	-16 415
Representation	-1 500	-335
Telefon och porto	0	-1 244
Bankkostnader	-2 940	-2 310
Övriga externa kostnader	-5 735	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-149 990</b>	<b>-120 660</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-21 735	-21 420
Sammanträdesarvoden	-50 715	-49 980
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-20 887	-20 700
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-96 337</b>	<b>-95 100</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-210 352	-210 352
Avskrivning Markanläggningar	-9 601	0
Avskrivningar standardförbättringar	-26 375	-26 375
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-246 328</b>	<b>-236 727</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 790	6 026
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	5
Övriga ränteintäkter	97	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>15 887</b>	<b>6 031</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-127 813	-94 327
Övriga räntekostnader	40	-40
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-127 773</b>	<b>-94 367</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<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
	<b>33 509 396</b>	<b>33 509 396</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	493 750	0
	<b>493 750</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>34 003 146</b>	<b>33 509 396</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 106 395	-3 896 043
Anslutningsavgifter, IT	-137 500	-137 500
Standardförbättringar	-342 875	-316 500
	<b>-4 586 770</b>	<b>-4 350 043</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-210 352	-210 352
Årets avskrivning anslutningsavgifter, IT	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-26 375	-26 375
Årets avskrivning markanläggningar	-9 601	0
	<b>-246 328</b>	<b>-236 727</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 833 098</b>	<b>-4 586 769</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>29 170 049</b>	<b>28 922 627</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	16 402 909	16 613 261
Mark	11 597 241	11 597 241
Anslutningsavgifter, IT	0	0
Standardförbättringar	685 750	712 125
Markanläggningar	484 149	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	70 000 000	64 000 000
Lokaler	2 631 000	2 728 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>72 631 000</b>	<b>66 728 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>39 913 000</i>	<i>33 851 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 718 000</i>	<i>32 877 000</i>

*msd.*



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

	2022-12-31	2021-12-31
<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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-184 160	-184 160
	<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**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	12 051	14 940
Skattekonto	71 093	70 996
Andra kortfristiga fordringar	2 800	2 800
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>85 944</b>	<b>88 736</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 124	48 401
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 782	18 418
Förutbetald renhållning	5 712	5 712
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 160	9 176
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 249	2 458
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>91 027</b>	<b>84 165</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 325 563	2 014 706
Transaktionskonto	791 565	622 437
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 117 129</b>	<b>2 637 143</b>

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	8 681 250	7 953 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-265 000	-180 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-1 748 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 416 250</b>	<b>6 025 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA		2022-04-13	1 748 000,00	-1 720 000,00	28 000,00	0,00
SEB	1,01%	2024-05-28	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SEB	1,13%	2024-05-28	2 280 000,00	0,00	80 000,00	2 200 000,00
SEB	2,87%	2026-04-28	0,00	2 720 000,00	63 750,00	2 656 250,00
SEB	1,02%	2027-05-28	2 425 000,00	0,00	100 000,00	2 325 000,00
<b>Summa</b>			<b>7 953 000,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>271 750,00</b>	<b>8 681 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 265 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 060 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 356 250 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 16 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	363 382	108 191
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>363 382</b>	<b>108 191</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	153	153
Upplupna räntekostnader	777	5 181
Upplupna elkostnader	20 824	11 848
Upplupna värmekostnader	61 690	73 029
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 025
Upplupna styrelsearvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 190
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 047	188 330
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>303 991</b>	<b>296 756</b>

**Not Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckningar

12 458 000

12 458 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter***Malmö 23/04/17*

Ort och datum

  
Lennart Stenkvist  
Ordförande  
Josephine Sjölin  
Charlotte Ljstrup  
Marie Melin  
Anders Lundberg  
Julius Söderberg  
Jonas LundellVår revisionsberättelse har lämnats *2023-04-25*

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor, FARGunnel 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 2022. 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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.

*int.*

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

#### *Föreningsrevisorns ansvar*

Jag har utfört 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. 13

USA



## 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. 

WA.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 25/4 2023

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, fastighetservice 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 lägenhetsstorlek 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 ränteutgifter 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 22 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 planliga 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.

---

# Bostadsrättsförening Pilstorpsgården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Bostadsrättsförening 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)

