



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilblomman

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västergarn 6, 7, 8	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 611 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 611 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Åkesson	Ordförande
Elsa Geijer	Sekreterare
Tommy Berglund	Kassör
Daniel Sven Tage Hellström	Styrelseledamot
Per-Henrik Elgstedt	Styrelseledamot
Ove Staffan Olofsson	Suppleant

Valberedning

Margareta Larsson Berglund
Maria Strömberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Peter Toresson Revisor
Carina Toresson Revisorssuppleant Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Målning av ståldörrar gemensamhetsbyggnader
- 2025 ● Byte av styrkort hissar

Planerade underhåll

- 2026 ● Stamspolning
- 2027 ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll), målning gemensamma byggnader
- 2028 ● Målning av trapphus

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
El förbrukning	Fortum
Elnät	Ellevio
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Bostadsrätterna/Folksam
Hissar	Otis AB
Kontroll av fordonsuppställning	Parkeringservice Svenska AB
Krediter	Handelsbanken
Parkering	Tripton Fastighet
Rengöring av sopkärl för matavfall	Miljöhuset i Stockholm AB
Service/rengöring sopkassuner	Lövhagen UWS
Snöröjning	SGB PROJEKT AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Städning	Optimal Trappstädning
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	WIAB
Trädgårdsskötsel	Bee Green garden & design
Tv	Allente

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västergarns Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar miljöhus, snöröjning på gemensamma gångar och ytor, park och lekplatser och belysning. För miljöhus, vattenutkastare, hårdgjord mark och belysning är Pilblommans andel av kostnaderna 60/312 (19%). För gångbana/trottoar med trottoarkant längs Beckomberga Ängsväg är kostnadsandelen 60/373 (16%).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med fyra procent från den 1 januari 2026.

Av större ekonomisk betydelse är dock de problem med spillvattenledningarna under fastigheterna, som konstaterades efter filmning av ledningarna. Efter en omfattande skriftväxling med Besqab, och med stöd från en anlitad jurist, har dock företaget slutligt frånsagt sig allt ansvar för byggfelen. Det betyder att föreningen till stora kostnader, ännu inte helt klarlagda, själv måste åtgärda bristerna. Avtal har träffats med en entreprenör och föreningen har fått löfte från Handelsbanken om nödvändig upplåning. Vilka effekter på årsavgifternas storlek som detta kommer att få går i nuläget inte att säga, men det bör knappast komma att handla om mer dramatiska höjningar. Däremot står det klart att styrelsens långsiktiga plan att amortera ner låneskulden till en mer hanterlig nivå inte kan realiseras.

Styrelsen har dock inte helt gett upp försöken att få Besqab att ta sitt ekonomiska ansvar. En advokat har engagerats för att genomlysra hela processen, och när entreprenören har frilagt ledningarna under husen kan slutligt bedömas om bristerna beror på vårdslöshet i utförandet. Om så är fallet finns förutsättningar för en ekonomisk uppgörelse i någon form.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningens tv-leverantör Sappa har avslutat sitt samarbete med Bahnhof. Styrelsen har därför träffat avtal med Allente, som erbjuder ett motsvarande kanalutbud till en något lägre årskostnad. I samband med detta fick samtliga medlemmar nya TV-boxar utdelade under hösten.

Övriga uppgifter

Mycket av styrelsens arbete under året har handlat om problemen med spillvattenledningar under de tre husen. Styrelsen har engagerat Projektledarna för att handla upp arbetet och i samband med detta har det framkommit att för att komma till rätta med situationen behöver man gräva upp, frilägga och byta all rördraging under husen. I december 2025 fattade styrelsen beslut om att gå vidare med en av de entreprenörer som lämnat offert och ämnar skriva avtal med denna i januari 2026.

Föreningen har hållit två städdagar under året och vid dessa tillfällen ställt upp en container för avyttring av grovsopor. Städdagarna har avslutats med sedvanlig korvgrillning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 259 597	4 042 297	3 837 113	3 693 986
Resultat efter fin. poster	-1 665 817	-565 351	-377 273	-423 885
Soliditet (%)	77	77	76	76
Yttre fond	4 250 165	3 318 735	2 333 735	1 348 735
Taxeringsvärde	138 000 000	134 000 000	134 000 000	134 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	850	808	770	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	84,9	91,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 166	10 231	10 838	10 903
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 166	10 231	10 838	10 903
Sparande / kvm totalyta, kr	297	262	277	275
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	55	59	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	72	92	73	62
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	23	16	13
Energikostnad / kvm totalyta, kr	158	170	148	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,88	1,77	0,97	-
Räntekänslighet (%)	11,96	12,66	14,08	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Upplysning vid förlust

Resultaträkningen för 2025 uppvisar en förlust på ca 1 666 tkr jämfört med budgeterat förlust på ca 890 tkr. Den kraftigt ökade förlusten har sin förklaring i övergången till redovisning enligt den s k K 3-modellen. Den innebär bl a att avskrivningar sker utifrån beräknad teknisk livslängd på installationer och husets olika delar (tak, väggar etc) i stället för som tidigare en avskrivningstid på 120 år för hela byggnaden. Förutom att man

får räkna med en ökad förlust (som i sig inte är ett större problem) innebär ändringen ett synliggörande av behovet av avsättning för framtida underhållsåtgärder.

Trots det negativa resultatet har föreningen en stabil ekonomi. Styrelsens ekonomiska planering grundar sig på en ekonomisk flerårsplan (10-15 år). I den tas bl a "höjd" för ökande räntekostnader till följd av kommande, nya lånevillkor - föreningen har idag mycket förmånliga räntor på en stor del av skulden - men också för åtgärder på fastigheterna enligt underhållsplanen. Annorlunda uttryckt ska planeringen ge underlag för att avgöra på vilken nivå avgifterna behöver ligga, för att det vid varje tillfälle ska finnas likvida medel för att klara föreningens ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	164 380 012	-	-	164 380 012
Fond, yttre underhåll	3 318 735	-71 570	1 003 000	4 250 165
Balanserat resultat	-3 743 469	-493 781	-1 003 000	-5 240 249
Årets resultat	-565 351	565 351	-1 665 817	-1 665 817
Eget kapital	163 389 927	0	-1 665 817	161 724 111

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 237 250
Årets resultat	-1 665 817
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 003 000
Totalt	-6 906 066

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	100 452
Balanseras i ny räkning	-6 805 614

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 259 597	4 042 297
Övriga rörelseintäkter	3	0	348 008
Summa rörelseintäkter		4 259 597	4 390 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 709 264	-2 084 153
Övriga externa kostnader	9	-281 111	-201 254
Personalkostnader	10	-130 534	-133 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 934 072	-1 700 016
Summa rörelsekostnader		-5 054 981	-4 118 576
RÖRELSERESULTAT		-795 384	271 729
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 879	20 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-884 312	-858 039
Summa finansiella poster		-870 433	-837 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 665 817	-565 351
ÅRETS RESULTAT		-1 665 817	-565 351

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	206 359 166	209 279 162
Maskiner och inventarier	13	99 683	113 759
Pågående projekt	14	75 249	0
Summa materiella anläggningstillgångar		206 534 098	209 392 921
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		206 534 098	209 392 921
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 818	17 338
Övriga fordringar	15	2 839 825	1 910 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	100 867	103 532
Summa kortfristiga fordringar		2 952 510	2 031 159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 952 510	2 031 159
SUMMA TILLGÅNGAR		209 486 608	211 424 080

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 380 012	164 380 012
Fond för yttre underhåll		4 250 165	3 318 735
Summa bundet eget kapital		168 630 177	167 698 747
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 240 249	-3 743 469
Årets resultat		-1 665 817	-565 351
Summa ansamlad förlust		-6 906 066	-4 308 820
SUMMA EGET KAPITAL		161 724 111	163 389 927
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	32 750 000	46 875 000
Summa långfristiga skulder		32 750 000	46 875 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 125 000	300 000
Leverantörsskulder		185 330	155 511
Övriga kortfristiga skulder		1 261	640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	700 906	703 001
Summa kortfristiga skulder		15 012 497	1 159 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 486 608	211 424 080

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-795 384	271 729
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 934 072	1 700 016
	2 138 688	1 971 745
Erhållen ränta	13 879	20 959
Erlagd ränta	-885 003	-826 586
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 267 564	1 166 118
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 073	-50 809
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 036	-17 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 304 673	1 097 681
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-75 249	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 249	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-2 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	929 424	-1 702 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 900 999	3 603 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 830 423	1 900 999

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilblomman är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,63 %
Fasader	2,98 %
Balkonger	2,98 %
Fönster	1,54 %
Stamledningar Värme	1,32 %
Styr & övervakning	6,17 %
Ventilation	18,50 %
El	1,85 %
Hissar	2,31 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Föreningens värdeår är 2015.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 913 236	3 726 864
Hysesintäkter p-plats	292 337	278 082
Hysesintäkter p-plats, moms	1 440	0
Elintäkter laddstolpe moms	18 622	12 618
Dröjsmålsränta	51	0
Pantsättningsavgift	15 788	10 248
Överlåtelseavgift	14 302	13 706
Administrativ avgift	2 352	784
Andrahandsuthyrning	1 470	0
Öres- och kronutjämnning	-1	-5
Summa	4 259 597	4 042 297

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	348 008
Summa	0	348 008

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	62 262	44 250
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 290	7 444
Fastighetsskötsel gård enl avtal	86 868	91 391
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 250	0
Städning enligt avtal	87 185	85 200
Städning utöver avtal	14 750	0
Besiktningar	18 925	0
Hissbesiktning	4 781	4 594
Gårdkostnader	4 925	4 025
Gemensamma utrymmen	944	1 170
Sophantering	16 939	7 842
Snöröjning/sandning	49 833	67 036
Serviceavtal	21 677	19 792
Serviceavtal, hissar	23 860	0
Mattvätt/Hyrmattor	5 835	5 034
Förbrukningsmaterial	11 628	7 975
Summa	428 952	345 753

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	5 550
Sophantering/återvinning	0	8 800
Dörrar och lås/porttele	2 316	2 211
VVS	3 375	434 324
Ventilation	4 102	11 400
Elinstallationer	321	0
Hissar	62 540	17 936
Mark/gård/utemiljö	0	18 874
Vattenskada	14 001	0
Summa	86 655	499 095

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	71 570
Hiss	100 452	0
Summa	100 452	71 570

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	289 554	253 832
Uppvärmning	330 627	424 030
Vatten	107 120	107 250
Sophämtning/renhållning	43 340	55 896
Grovsopor	17 990	16 099
Summa	788 631	857 107

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 847	56 680
Kabel-TV	14 625	0
Bredband	83 741	123 173
Samfällighetsavgifter	118 361	130 775
Summa	304 574	310 628

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 935	4 611
Juridiska åtgärder	51 000	0
Inkassokostnader	1 040	518
Revisionsarvoden extern revisor	22 750	27 738
Styrelseomkostnader	2 204	2 201
Fritids och trivselkostnader	3 625	3 025
Föreningskostnader	18 536	2 262
Förvaltningsarvode enl avtal	83 563	80 346
Överlåtelsekostnad	14 406	14 042
Pantsättningskostnad	12 348	12 900
Administration	7 296	7 861
Konsultkostnader	54 988	45 750
Bostadsrätterna Sverige	6 420	0
Summa	281 111	201 254

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	102 900	104 427
Arbetsgivaravgifter	27 634	28 726
Summa	130 534	133 153

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	884 312	858 039
Summa	884 312	858 039

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	224 500 000	224 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	224 500 000	224 500 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 220 838	-13 534 898
Årets avskrivning	-2 919 996	-1 685 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 140 834	-15 220 838
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	206 359 166	209 279 162
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 375 000</i>	<i>21 375 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	32 000 000
Summa	138 000 000	134 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	140 738	140 738
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 738	140 738
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 979	-12 903
Årets avskrivning	-14 076	-14 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 055	-26 979
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	99 683	113 759

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	75 249	0
Summa pågående arbeten	75 249	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 402	9 290
Transaktionskonto	562 537	442 880
Borgo räntekonto	2 267 886	1 458 119
Summa	2 839 825	1 910 289

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	40 053	37 097
Förutbet försäkr premier	29 754	28 335
Förutbet kabel-TV	14 625	0
Förutbet bredband	16 435	38 075
Upplupna intäkter	0	25
Summa	100 867	103 532

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- Ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-01-30	0,90 %	17 525 000	17 625 000
Handelsbanken	2030-01-30	1,45 %	15 425 000	15 525 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,59 %	13 925 000	14 025 000
Summa			46 875 000	47 175 000
Varav kortfristig del			14 125 000	300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 375 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa ränteperiod.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	388	17 771
Uppl kostn el	29 579	29 269
Uppl kostnad Värme	39 683	46 902
Uppl kostn räntor	105 224	105 915
Uppl kostn vatten	17 891	15 782
Uppl kostnad Sophämtning	8 673	7 278
Uppl kostnad arvoden	102 900	100 275
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 331	31 506
Förutbet hyror/avgifter	364 237	348 303
Summa	700 906	703 001

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 220 000	60 220 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av årsavgifterna med 4% from. 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Cecilia Åkesson
Ordförande

Daniel Sven Tage Hellström
Styrelseledamot

Elsa Geijer
Sekreterare

Per-Henrik Elgstedt
Styrelseledamot

Tommy Berglund
Kassör

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

Peter Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 21:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 15:43

DOCUMENT ID:

SyZrqDf4jWg

ENVELOPE ID:

HJHcDMNIBx-SyZrqDf4jWg

DOCUMENT NAME:

Brf Pilblomman, 769623-9172 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

71f82f408673de0584a2c9ea6273ed744fbccf3d88b9c1b
e03cdc29529c6720dc2bb320edae414d8e4e5098f99986
2521923edadbdf383526789cea028b226f5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA CECILIA ÅKESSON cecilia.akesson@amffastigheter.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:49 27.03.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.109.245
2. ELSA GEIJER elsa.geijer3572@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 17:05 27.03.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.162.16
3. DANIEL SVEN TAGE HELLSTRÖM daniel.hellstrom84@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 17:12 27.03.2026 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.162.18
4. TOMMY BERGLUND betomberg@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 17:38 27.03.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.109.74
5. PER-HENRIK ELGSTEDT ph.elgstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 17:43 27.03.2026 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.128
6. Peter Ralf Mikael Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 21:56 27.03.2026 21:55	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.77.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pilblomman, org.nr 769623-9172.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Pilblomman för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Pilblomman för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 21:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.03.2026 15:43

DOCUMENT ID:

H1B5PMVjZI

ENVELOPE ID:

SJS5DMEo-g-H1B5PMVjZI

DOCUMENT NAME:

RB Brf Pilblomman 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

324b150e81b9acc1a904ed2412ed5c21feed002b5c5810
a63202ae83d47270ff2ea252e17ac93b35e02804d81e2a
1151a3be70d49171be3b90f2a82b7d2e3e4b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresson	Signed	27.03.2026 21:57	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	27.03.2026 21:57	Low	IP: 2.67.77.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed