

Årsredovisning 2024

Brf Pilberget

769603-9820



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilberget

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-27 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fikonträdet 21	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 49 bostadsrätter om totalt 3 492 kvm och 1 lokal om 42 kvm. Byggnadernas totalyta är 3966 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helen Ekstam	Ordförande
Anna-Karin Lindstrand	Styrelseledamot
Fredrik Olofsson	Styrelseledamot
Johannes Reftberger	Styrelseledamot
Karin Wallenbert	Styrelseledamot
Robert Ljungquist	Styrelseledamot
Victor Anders Fredrik Eklund	Styrelseledamot

Valberedning

Calle Carlheim-Gyllensköld och Ylva Carlheim-Gyllensköld

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Martin Hedlund Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● upprustning soprum i samband med övergång till källsortering, hissunderhåll, visst fasadunderhåll vid kungsbalkonger
- 2023** ● takunderhåll inkl montering av säkerhetsträcken (540 tkr), färdigställande av åtgärder i samband med OVK (74 tkr), stamspolning (56 tkr)

Planerade underhåll

- 2025** ● Underhåll av portar och innerdörrar i entréer, grundligare besiktning av kungsbalkongerna kommer att göras för att förebygga ytterligare vattenskador, ev fönsterunderhåll

Avtal med leverantörer

Bredband	A3 Företag
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och nätkostnader	Elevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Elevate
Lån	Stadshypotek
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice
Trappstädning	Lindbergs Lokalvård
Vatten, avlopp, sophantering	Stockholm Vatten och Avlopp

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten

Under året har vi i huvudsak genomfört följande aktiviteter avseende fastigheten:

- Den största posten vad gäller planerat underhåll var vår renovering av soprummen för att ta bort sopkarusellerna och införa källsortering av biologiskt avfall. Renoveringen kostade 109 tkr men har bara i år inneburit i princip lika mycket lägre sophämningskostnader!
- För att minska risken för vattenskador vid kraftig nederbörd har ett antal nya horisontella hängrännor monterats på innergården, mot Pilgatan, 61 tkr.
- Den väldigt utdragna OVK som inleddes under 2022 resulterade i ytterligare åtgärder för ett godkännande, 31 tkr. Totalt har vi betalt över 250 tkr för arbetet kopplat till ovk.
- Ny tvättmaskin installerades i december, 55 tkr vilket gör att vi nu har i princip helt ny utrustning i vår tvättstuga, förutom torktumlaren som fortfarande får rulla på ett tag.

- Nya kodlås till båda ytterdörrarna, 22 tkr, ger möjlighet att på sikt gå ifrån kod till bricka.

Förutom detta har vi naturligtvis haft löpande underhåll och reparationer som alltid finns på en fastighet av vår storlek. Den största enskilda posten är vår kostnad för fjärrvärme som uppgår till 565 tkr följt av vatten och avlopp på 202 tkr. Vi har haft väldigt höga kostnader för hissreparationer och underhåll, totalt ca 130 tkr vilket lett till att vi bytt serviceleverantör. Vi uppmanar alla medlemmar att hantera hissen varsamt; inte rycka i dörren förrän den stannat på ditt våningsplan och säkerställa att innerdörren är ordentligt igendragen. Vi uppmanar också alla medlemmar som ännu inte börjat källsortera sitt matavfall att genast göra det. Kontakta tf ordförande Helen Ekstam för instruktioner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Givet att vi under 2024 inte haft några större underhållskostnader kommer årets resultat att bli betydligt bättre än 2023. Resultatet efter avskrivningar och finansnetto blev -319 tkr vilket också är bättre än budgeterat underskott på 489 tkr. Den största anledningen till det är de lägre sophämningskostnaderna och lägre el och vattenförbrukning som delvis dock motverkas av betydligt högre fjärrvärmekostnader än budget. Våra räntekostnader blev också lägre än befarat liksom självrisk för försäkringsärenden.

Detta resultat innebär att vi för 2024 har för första gången på flera år haft ett positivt kassaflöde då avskrivningarna uppgår till 594 tkr.

Våra lån är fortsatt bara 4 mkr och snitträntan just nu är ca 3%. Halva lånet bands i december till 2,66% på två år.

Vi har fortsatt en god likviditet och kassan slutade på 735 tkr. Beroende på vilka underhållsåtgärder styrelsen beslutar sig för att prioritera i år så kommer antagligen ytterligare amortering göras under året.

Under året kommer styrelsen att ta hjälp av extern expertis för att kvalitetssäkra vår underhållsplan. Underhållsplanen är det viktigaste redskapet styrelsen har för att säkerställa en korrekt och rättvis avgiftsnivå.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under året har vi lämnat St:Eriks Hissar och gått över till Ellevate och hoppas på en förbättrad service och underhåll av våra hissar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 585 127	2 472 322	2 340 139	2 325 487
Resultat efter fin. poster	-318 045	-655 871	-1 976 070	-896 018
Soliditet (%)	92	91	94	79
Yttre fond	3 109 278	2 939 916	3 149 260	2 726 212
Taxeringsvärde	156 026 000	156 026 000	156 026 000	141 016 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	621	593	552	543
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,4	81,0	77,8	79,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 164	1 171	1 416	3 775
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 003	1 009	1 220	3 217
Sparande per kvm totalyta, kr	147	150	46	-95
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	28	34	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	116	120	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	23	19	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	167	173	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,54	2,72	0,65	0,94
Räntekänslighet (%)	1,87	1,98	2,56	6,95

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

Styrelsen har ännu inte tagit beslut om att eventuellt höja avgifterna för att på sikt visa ett positivt resultat. Vår soliditet och likviditet är tillfredsställande. En genomlysning av underhållsplanen kommer att ske under första halvåret för att kunna ta beslut om långsiktig avgiftsnivå.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	44 278 755	-	-	44 278 755
Upplåtelseavgifter	16 234 017	-	-	16 234 017
Fond, yttre underhåll	2 939 916	-	169 362	3 109 278
Direkt kapitaltillskott	282 125	-	-	282 125
Balanserat resultat	-11 867 393	-655 871	-169 362	-12 692 625
Årets resultat	-655 871	655 871	-318 045	-318 045
Eget kapital	51 211 550	0	-318 045	50 893 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 692 625
Årets resultat	-318 045
Totalt	-13 010 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	918 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-304 848
Balanseras i ny räkning	-13 623 823
	-13 010 671

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 585 127	2 472 322
Övriga rörelseintäkter	3	20 737	25 672
Summa rörelseintäkter		2 605 864	2 497 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 905 519	-2 244 741
Övriga externa kostnader	9	-152 378	-133 832
Personalkostnader	10	-91 994	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594 310	-574 358
Summa rörelsekostnader		-2 744 202	-3 044 926
RÖRELSERESULTAT		-138 338	-546 932
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 196	11 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-180 904	-120 347
Summa finansiella poster		-179 708	-108 939
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-318 045	-655 871
ÅRETS RESULTAT		-318 045	-655 871

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	54 520 610	55 103 424
Maskiner och inventarier	13	101 946	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 622 556	55 103 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 622 556	55 103 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 326	28 449
Övriga fordringar	14	899 274	769 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55 001	124 660
Summa kortfristiga fordringar		966 601	922 350
Kassa och bank			
Kassa och bank		248	248
Summa kassa och bank		248	248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		966 849	922 598
SUMMA TILLGÅNGAR		55 589 405	56 026 022

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 794 897	60 794 897
Fond för yttre underhåll		3 109 278	2 939 916
Summa bundet eget kapital		63 904 175	63 734 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 692 625	-11 867 393
Årets resultat		-318 045	-655 871
Summa fritt eget kapital		-13 010 671	-12 523 263
SUMMA EGET KAPITAL		50 893 504	51 211 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 976 000	0
Övriga långfristiga skulder		30 072	30 072
Summa långfristiga skulder		2 006 072	30 072
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		170 647	275 558
Skatteskulder		15 307	7 343
Övriga kortfristiga skulder		4 709	5 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	499 166	496 377
Summa kortfristiga skulder		2 689 829	4 784 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 589 405	56 026 022

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-138 338	-546 932
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	594 310	574 358
	455 972	27 426
Erhållen ränta	1 196	11 408
Erlagd ränta	-189 115	-88 934
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	268 054	-50 100
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	106 192	-43 879
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-86 361	210 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287 885	116 908
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-113 442	-119 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113 442	-119 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-24 000	-837 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-24 000	-837 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	150 443	-839 967
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	734 978	1 574 946
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	885 421	734 978

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilberget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 - 20 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 063 981	1 968 441
Övriga årsavgifter	1 740	1 740
Hysesintäkter, bostäder	109 520	104 724
Hysesintäkter, lokaler	117 450	110 712
Hysesintäkter, p-platser	235 831	224 280
Kabel-TV/Bredband	58 212	56 529
Intäktsreduktion	-3 816	-1 600
Övriga intäkter	2 209	7 496
Summa	2 585 127	2 472 322

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	4
Elprisstöd	0	19 408
Övriga intäkter	1 295	0
Försäkringsersättning	5 136	0
Övriga rörelseintäkter	14 306	6 260
Summa	20 737	25 672

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	114 916	101 601
Besiktning och service	53 984	53 220
Städning	54 794	70 183
Trädgårdsarbete	5 911	18 973
Övrigt	0	2 245
Snöskottning	15 585	39 084
Summa	245 190	285 306

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	80	1 310
Bostäder	7 485	5 166
Bostäder VVS	5 986	0
Tvättstuga	15 640	2 721
Soprum/miljöanläggning	0	7 107
Dörrar och lås/porttele	19 228	40 868
VA	33 879	612
Ventilation	11 511	11 062
El	8 952	0
Hissar	52 544	30 408
Balkonger	14 245	0
Garage och p-platser	0	5 356
Försäkringsärende/vattenskada	54 667	35 031
Summa	224 217	139 641

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	0	56 116
Källarutrymmen	109 151	0
Dörrar och lås/porttele	22 025	0
Ventilation	31 819	73 536
Hissar	81 387	0
Tak	60 466	546 995
Summa	304 848	676 647

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	96 741	109 626
Uppvärmning	565 046	462 000
Vatten	120 852	90 240
Sophämtning	81 425	199 138
Summa	864 064	861 004

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	68 249	75 651
Självrisker	18 480	0
Kabel-TV	16 575	14 818
Bredband	62 136	62 112
Fastighetsskatt	101 760	99 713
Summa	267 200	252 294

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	13 477	14 085
Övriga förvaltningskostnader	46 880	39 594
Revisionsarvoden	23 694	17 000
Ekonomisk förvaltning	68 328	63 154
Summa	152 378	133 832

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	21 994	21 994
Summa	91 994	91 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	180 920	120 347
Övriga räntekostnader	-16	0
Summa	180 904	120 347

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 044 205	63 924 330
Årets inköp	0	119 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 044 205	64 044 205
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 940 781	-8 366 423
Årets avskrivning	-582 814	-574 358
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 523 595	-8 940 781
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 520 610	55 103 424
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 774 000</i>	<i>19 774 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 436 000	46 436 000
Taxeringsvärde mark	109 590 000	109 590 000
Summa	156 026 000	156 026 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	181 820	181 820
Inköp	113 442	0
Utgående anskaffningsvärde	295 262	181 820
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-181 820	-181 820
Avskrivningar	-11 496	0
Utgående avskrivning	-193 316	-181 820
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 946	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 101	13 797
Skattefordringar	0	20 714
Nabo Klientmedelskonto	614 265	636 814
Borgo	270 908	97 917
Summa	899 274	769 241

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 564	1 871
Försäkringspremier	5 629	90 102
Kabel-TV	4 201	4 146
Vatten	0	-0
Bredband	5 176	5 176
Förvaltning	24 431	23 365
Summa	55 001	124 660

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	3,30 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,66 %	1 976 000	2 000 000
Summa			3 976 000	4 000 000
Varav kortfristig del			3 976 000	4 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 976 000 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 räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 331	46 257
Fastighetsskötsel	4 770	0
El	10 892	12 062
Uppvärmning	80 546	69 172
Utgiftsräntor	23 756	31 967
Vatten	30 376	15 757
Löner	70 000	70 000
Beräknade uppl. sociala avifter	21 994	21 994
Förutbetalda avgifter/hyror	216 501	207 168
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	499 166	496 377

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 575 500	25 575 500

Underskrifter

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

Stockholm

Anna-Karin Lindstrand
Styrelseledamot

Fredrik Olofsson
Styrelseledamot

Helen Ekstam
Ordförande

Johannes Reftberger
Styrelseledamot

Karin Wallenbert
Styrelseledamot

Robert Ljungquist
Styrelseledamot

Victor Anders Fredrik Eklund
Styrelseledamot

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

Martin Hedlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 15:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 10:18

DOCUMENT ID:

Skm6TY33kxl

ENVELOPE ID:

r1e3pYhnJll-Skm6TY33kxl

DOCUMENT NAME:

Brf Pilberget, 769603-9820 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA-KARIN LINDSTRAND anna-karin@aklindstrand.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 10:45 28.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 109.225.109.180
2. Victor Anders Fredrik Eklund victor.eklund@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 11:02 28.04.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.164.163
3. JOHANNES REFTBERGER jreftberger@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 15:23 28.04.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 193.17.211.140
4. FREDRIK OLOFSSON f_olofsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 17:25 28.04.2025 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 109.225.109.164
5. Karin Wallenbert wallekar@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 19:56 28.04.2025 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 109.225.109.130
6. Ann Helen Ekstam helenekstam@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 20:07 28.04.2025 18:41	eID Low	Swedish BankID IP: 193.188.156.131
7. ROBERT LJUNGQUIST robert.ljungquist@carnegie.se	 Signed Authenticated	02.05.2025 09:09 02.05.2025 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 109.225.109.143
8. MARTIN HEDLUND martin.hedlund@maneki.se	 Signed Authenticated	02.05.2025 15:28 02.05.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.199.214

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

Custom events

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

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 Brf Pilberget, org.nr 769603-9820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilberget för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Pilbergets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Pilberget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn

till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Pilberget för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Pilberget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maneki Revision AB

Martin Hedlund

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 15:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 10:18

DOCUMENT ID:

BJ-p6Fn21lg

ENVELOPE ID:

SkZ3pKhhkxl-BJ-p6Fn21lg

DOCUMENT NAME:

Brf Pilberget Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN HEDLUND	 Signed	02.05.2025 15:27	eID	Swedish BankID
martin.hedlund@maneki.se	Authenticated	02.05.2025 15:27	Low	IP: 83.185.38.188

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