

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen
Pilevallen i Trelleborg
Org nr: 7164069689

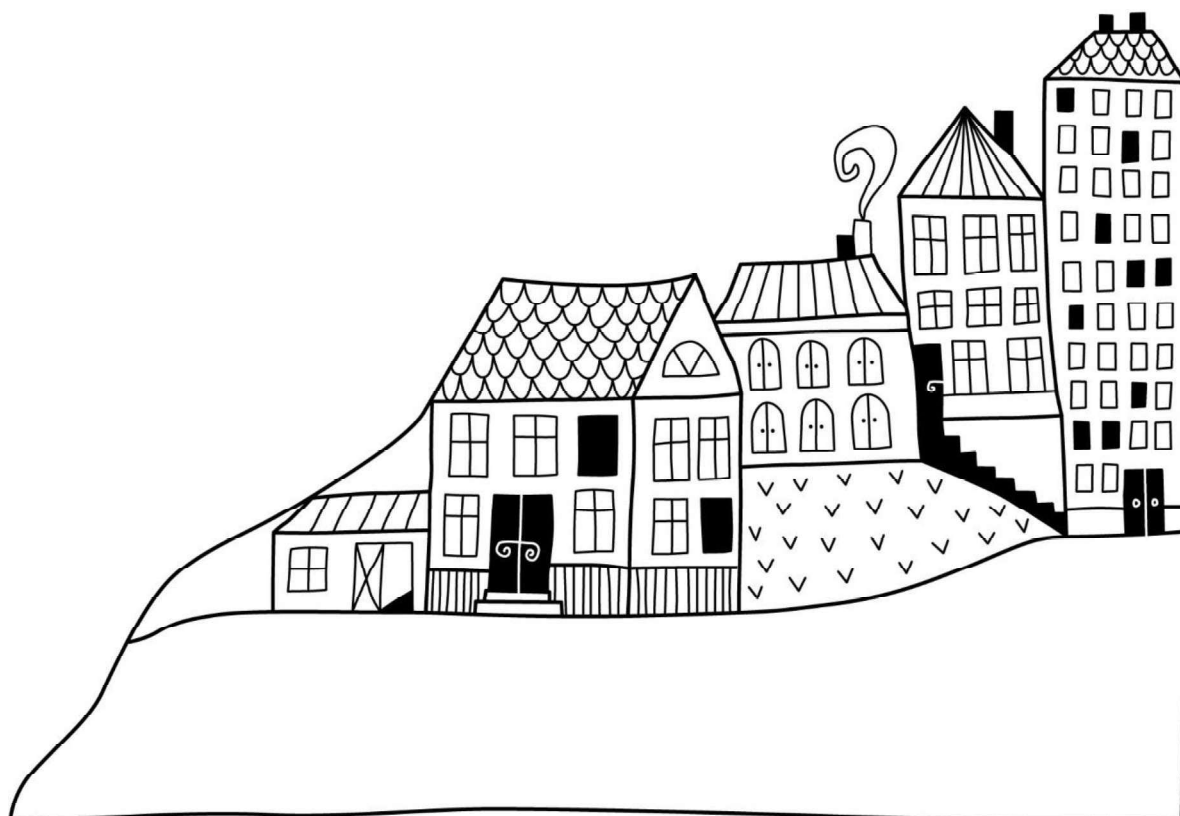
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Pilevallen i Tre får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

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 1980-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08. Årets resultat har inte förändrats nämnbart jmf med föregående år men avskrivningarna har ökat kraftigt p.g.a. övergången till K3. Kostnader för underhåll har dock minskat.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, amortering på lån klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 225 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv Senapen 9, Havren 1, Linet 1 och Rågen 3 i Trelleborgs kommun. På fastigheterna finns 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Banvallsvägen i Trelleborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I föräkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	7	
3 rum och kök	5	
4 rum och kök	12	
5 rum och kök	6	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	16
P-platser	18

Total tomtarea	10 506 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 010 m ²
Total bostadsarea	3 010 m ²

Årets taxeringsvärde	44 667 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 667 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Hantverks Veteranerna	Trädgårdsservice
Telia	Bredband, tv

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 97 tkr och planerat underhåll för 143 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 313 tkr per år (436 kr/m²). Av detta är 193 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1 120 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 90 tkr (30 kr/m²). Detta beaktar att föreningen redan har en ingående balans i underhållsfonden på 9 211 317 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Dörrbyte	2016	
Taktvätt	2017	
Ytterbelysning	2018	
Inklädnad av gavlar	2018	
Garageportar	2018	
Plåtarbete	2019-2020	
Asfaltering	2017 resp 2022	
Syllar	2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	98 105
Huskropp utvändigt	45 372

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2030	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Berglund	Ordförande	2026
Magnus Wikermark	Ledamot	2027
Freddie Gunström	Ledamot	2026
Christoffer Werhof	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Nielsen	Suppleant	2027
Staffan Ohlsson	Suppleant	2026
Tom Almén	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Rolf Lindbro	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning

Mirlind Haxhiu

Föreningens firma tecknas Elisabeth Berglund och Jörgen Nielsen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt till regelverket K3. Annars 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 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,6 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 876 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

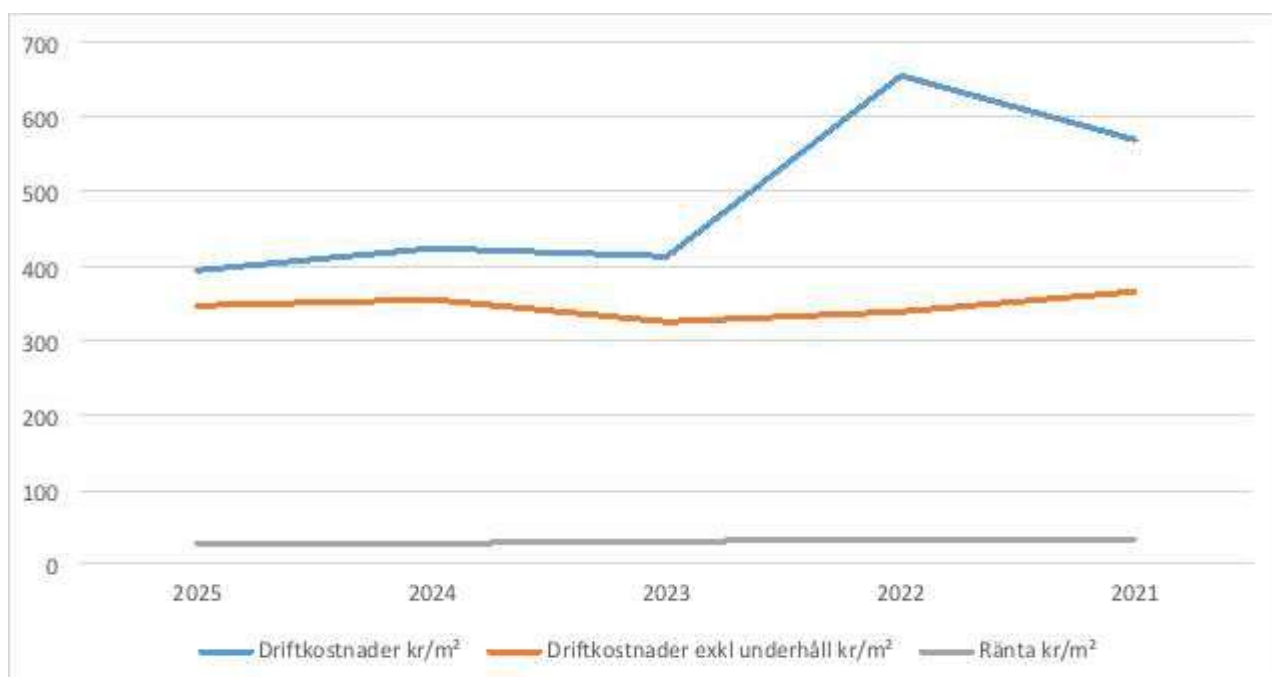
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 675	2 637	2 440	2 262	2 199
Rörelsens intäkter	2 675	2 637	2 447	2 272	2 199
Resultat efter finansiella poster*	952	963	813	-65	103
Årets resultat	952	963	813	-65	103
Resultat exkl avskrivningar	1 225	1 099	950	72	240
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 135	-146	-246	-1 084	-756
Balansomslutning	10 736	13 208	12 376	12 543	12 038
Årets kassaflöde	-2 204	914	65	554	46
Soliditet %*	75	53	49	42	44
Likviditet %	472	111	632	256	505
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	98	98	98
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	876	860	795	738	717
Driftkostnader kr/kvm	393	423	412	654	567
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	345	353	325	338	365
Energikostnad kr/kvm*	72	69	50	45	53
Underhållsfond kr/kvm	3 042	3 060	2 717	2 407	2 141
Reservering till underhållsfond kr/kvm	30	414	397	384	331
Sparande kr/kvm*	455	435	403	340	281
Ränta kr/kvm	28	30	32	33	35
Skuldsättning kr/kvm*	763	1 916	1 982	2 049	2 115
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	763	1 916	1 982	2 049	2 115
Räntekänslighet %*	0,9	2,2	2,5	2,8	3,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	451 284	9 211 318	-3 576 936	962 976
Disposition enl. årsstämmobeslut			962 976	-962 976
Reservering underhållsfond		90 000	-90 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-143 477	143 477	
Årets resultat				952 114
Vid årets slut	451 284	9 157 841	-2 560 483	952 114

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 613 960
Årets resultat	952 114
Årets fondreservering enligt stadgarna	-90 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	143 477
Summa	-1 608 369

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 608 369

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 674 718	2 636 774
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	120
Summa		2 674 718	2 636 894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 182 801	-1 273 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 868	-119 984
Personalkostnader	Not 6	-59 000	-54 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-272 980	-136 482
Summa rörelsekostnader		-1 637 648	-1 584 242
Rörelseresultat		1 037 070	1 052 651
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	330	716
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-85 286	-90 391
Summa finansiella poster		-84 956	-89 675
Resultat efter finansiella poster		952 114	962 976
Årets resultat		952 114	962 976



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 615 864	8 888 844
Summa materiella anläggningstillgångar		8 615 864	8 888 844
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		8 660 864	8 933 844
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-100	-100
Övriga fordringar	Not 13	26 887	26 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	107 647	102 574
Summa kortfristiga fordringar		134 434	129 031
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 941 077	4 144 710
Summa kassa och bank		1 941 077	4 144 710
Summa omsättningstillgångar		2 075 510	4 273 741
Summa tillgångar		10 736 374	13 207 585

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	451 284	451 284	
Fond för yttre underhåll	9 157 841	9 211 318	
Summa bundet eget kapital	9 609 125	9 662 602	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 560 483	-3 576 936	
Årets resultat	952 114	962 976	
Summa fritt eget kapital	-1 608 369	-2 613 960	
Summa eget kapital	8 000 756	7 048 642	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 096 116	2 296 116
Summa långfristiga skulder		2 096 116	2 296 116
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	200 000	3 470 945
Leverantörsskulder	Not 17	78 947	127 287
Skatteskulder	Not 18	58 661	35 118
Övriga skulder	Not 19	0	22 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	301 895	207 228
Summa kortfristiga skulder		639 503	3 862 827
Summa eget kapital och skulder		10 636 374	13 207 585



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 037 070	1 052 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	272 980	136 482
	1 310 050	1 189 133
Erhållen ränta	330	716
Erlagd ränta	-91 710	-91 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 218 670	1 098 357
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 403	-53 825
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	54 045	69 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 267 312	1 114 366
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 470 945	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 470 945	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 203 633	914 366
Likvida medel vid årets början	4 144 710	3 230 344
Likvida medel vid årets slut	1 941 077	4 144 710
Kassa och Bank BR	1 941 077	4 144 710

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme & grund	Linjär	120
Byggnad Ventilation	Linjär	18
Byggnad Entre	Linjär	24
Byggnad El	Linjär	24
Byggnad Fasad	Linjär	40
Byggnad Fönster	Linjär	50
Byggnad Tak	Linjär	40
Byggnad Stamledning VA	Linjär	47
Byggnad Stamledning värme	Linjär	50
Byggnad Fiberinstallation	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 515 452	2 466 096
Hyror, garage	18 000	18 000
Hyror, p-platser	19 584	19 200
Kabel-tv-avgifter	121 680	121 680
Övriga ersättningar	0	11 801
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-3
Summa nettoomsättning	2 674 718	2 636 774

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	120
Summa övriga rörelseintäkter	0	120

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-143 477	-210 704
Reparationer	-97 386	-144 995
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-283 370	-273 488
Försäkringspremier	-61 645	-55 041
Kabel- och digital-TV	-120 705	-120 705
Återbäring från Riksbyggen	300	100
Statuskontroll	0	-18 719
Förbrukningsinventarier	-8 578	-9 954
Vatten	-195 185	-182 217
Fastighetsel	-22 208	-25 881
Sophantering och återvinning	-70 152	-92 237
Förvaltningsarvode drift	-180 395	-139 837
Summa driftskostnader	-1 182 801	-1 273 678

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-86 629	-83 302
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-12 063
Övriga förvaltningskostnader	-12 005	-13 025
Kreditupplysningar	0	-1 508
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-6 207
Representation	0	-40
Kontorsmateriel	-3 588	-54
Medlems- och föreningsavgifter	-1 260	-1 260
Bankkostnader	-2 511	-2 526
Summa övriga externa kostnader	-122 868	-119 984

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-44 000	-43 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-13 000	-8 599
Summa personalkostnader	-59 000	-54 099

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-251 956	-115 458
Avskrivning Anslutningsavgifter	-21 024	-21 025
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-272 980	-136 482

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	98
Övriga ränteintäkter	330	618
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	330	716

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-85 056	-90 391
Övriga räntekostnader	-17	0
Övriga finansiella kostnader	-213	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-85 286	-90 391

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början*		
Byggnader	12 164 926	11 459 165
Mark	440 000	440 000
Tillkommande utgifter	0	705 761
Anslutningsavgifter	210 247	210 247
	12 815 173	12 815 173
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 815 173	12 815 173

* Ändring av IB konvertering till K3. Föregående år är uppställning enligt K2.

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början**

Byggnader	-3 737 106	-2 915 887
Anslutningsavgifter	-189 223	-168 198
Tillkommande utgifter	0	-705 761
	-3 926 329	-3 789 846
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader**	-251 956	-115 458
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-21 023	-21 025
	-272 979	-136 483
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 199 308	-3 926 329

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	8 175 864	8 427 820
Mark	440 000	440 000
Anslutningsavgifter	0	21 023

** Skillnad i avskrivningar mellan åren med anledning av konvertering till K3. Genom uppdelning på komponenter så ökade kostnaden för avskrivningar mot föregående år eftersom komponenterna har olika avskrivningstid istället för som föregående år att byggnad som helhet hade en avskrivningstid.

Taxeringsvärden

Småhus	44 667 000	44 667 000
Totalt taxeringsvärde	44 667 000	44 667 000
varav byggnader	28 683 000	28 683 000
varav mark	15 984 000	15 984 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	45 000	45 000
Summa andra långfristiga fordringar	45 000	45 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-100	-100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-100	-100

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 887	26 557
Summa övriga fordringar	26 887	26 557

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 704	61 645
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 825	20 811
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 118	20 118
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 647	102 574

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 941 077	4 144 710
Summa kassa och bank	1 941 077	4 144 710

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	2 296 116	5 767 061
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-3 470 945
Långfristig skuld vid årets slut	2 096 116	2 296 116

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,33%	2025-12-22	3 270 945,00	0,00	3 270 945,00	0,00
SWEDBANK	2,33%	2027-12-22	2 496 116,00	0,00	200 000,00	2 296 116,00
Summa			5 767 061,00	0,00	3 470 945,00	2 296 116,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	42 986	104 879
Ej reskontraförda leverantörsskulder	35 961	22 408
Summa leverantörsskulder	78 947	127 287

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	318 701	273 488
Debiterad preliminärskatt	-260 040	-238 370
Summa skatteskulder	58 661	35 118

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 249
Summa övriga skulder	0	22 249

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 000	0
Upplupna räntekostnader	12 632	19 056
Upplupna elkostnader	2 443	2 720
Upplupna styrelsearvoden	46 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 560
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	227 820	180 892
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	301 895	207 228

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	11 769 100	11 769 100

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-07

Årsredovisningen undertecknas enligt digital signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elisabeth Berglund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Wikermark,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Freddie Gunström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christoffer Werhof,

Vår revisionsberättelse har undertecknats enligt digital signatur

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Rolf Lindbro
Förtroendevald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557575392561

Dokument

Årsredovisning efter revision

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-04-14 17:42:25 CEST (+0200) av

Christoffer Werhof (CW)

Färdigställt 2026-04-22 14:22:28 CEST (+0200)

Signerare

Christoffer Werhof (CW)

Riksbyggen

christoffer.werhof@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER WERHOF"

Signerade 2026-04-16 13:56:02 CEST (+0200)

Rolf Lindbro (RL)

RB Brf Pilevallen

rolf@lindbro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF LINDBRO"

Signerade 2026-04-22 14:22:28 CEST (+0200)

Elisabeth Berglund (EB)

RB Brf Riksbyggen

eberglund5@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID BIRGITTA ELISABETH BERGLUND"

Signerade 2026-04-14 20:10:36 CEST (+0200)

Freddie Gunström (FG)

RB Brf Pilevallen

freddie.larsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDDIE LARSSON GUNSTRÖM"

Signerade 2026-04-14 19:48:11 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575392561

Magnus Wikermark (MW)

RB Brf Pilevallen

magnuswikermark@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Magnus Robert Wikermark"

Signerade 2026-04-22 13:30:17 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål

Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2026-04-22 14:00:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Pilevallen i Trelleborg

Org.nr 716406-9689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Pilevallen i Trelleborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 föreningen 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Pilevallen i Trelleborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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.

Ystad, signerat och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-22 11:59:40 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 9414df2f-5660-40ef-8fbe-6b56b638c2cc