



Årsredovisning

för

Brf Pilspetsen

764500-1343

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Pilspetsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Borås.

Allmänt om verksamheten

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

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

Styrelse och revisorer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Hagberg	Ordförande	2026
Satu Bogdanoff	Ledamot	2026
Anne Kyyrönen	Ledamot	2027
Stina Tholin	Ledamot	2027
Felix Ahlström	Ledamot	2027
Josefine Berlin	Suppleant	2026
Eva Balazs	Suppleant	2026
Ordinarie revisorer		
Rikard Johelid, Baker Tilly	Auktoriserad revisor	2026
Ann-Christin Carlsson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		
Anders Winther, Baker Tilly	Godkänd revisor	2026
Thomas Fareld	Förtr.vald revisorssuppleant	2026
Valberedning		
Lena Ahlstedt	Valberedning	2026
Festim Daka	Valberedning	2026

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 7 st protokollförda möten inkl ett konstituerande möte.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2021-05-18.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Pilspetsen 1 i Borås. Byggnaderna innehåller 112 bostadsrättslägenheter. Föreningen förvaltar även 12 lokaler, 35 garage och 70 p-platser.

Lägenheter	Antal	Yta, kvm
1 rum och kök	12	511
2 rum och kök	50	3 036
3 rum och kök	44	3 420
4 rum och kök	6	592
	112	7 559

Typ	Antal	Yta, kvm
Garage	35	
P-platser	70	
Lokaler (upplåten med bostadsrätt)	12	1 083

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32 123 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 071 tkr per år.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning per år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Beskrivning	År
Balkongbyten	1987
Dräneringsarbeten	1999
Förbättring ventilation	2003
Bredbandsinstallation	2005
Byte av källarledningar	2008
Takarbeten	2008-2009
Målning fasader och balkonger	2009
Fönsterbyte	2011
Stambyte	2013
Byte av lägenhetsdörrar	2014
Byte av garageportar	2015
Byte av undercentral	2019
El-installationer	2020
Byte VVC-pump	2021
Målning cykelparkering	2021
Huskropp utvändigt/projektering skärmtak	2021
Inköp av 2 tvättmaskiner	2022
Renovering av skärmtak	2022
Ventilationsarbeten tvättstugor	2024

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 140. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-07-01 då den höjdes med 5 %.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 811 kr/kvm/år.

Ekonomi

Årets resultat på 577 tkr är 62 tkr högre än föregående räkenskapsår.

I resultatet ingår avskrivningar med 796 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 373 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 194	6 850	6 507	6 208	5 933
Resultat efter finansiella poster	577	515	-210	-947	867
Soliditet (%)	17	16	15	17	30
Årsavgift kr/kvm bostäder	811	773	732	694	684
Driftskostnader ex underhåll kr/kvm	436	414	494	503	401
Ränta kr/kvm	164	167	162	97	36
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 163	5 254	5 345	5 438	2 264
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 903	6 007	6 111	6 218	2 589
Sparande per kvm (kr/kvm)	174	152	143	166	0
Räntekänslighet, bostäder (%)	7	8	8	9	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	234	211	235	231	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	84	85	84	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. För de obligatoriska nyckeltalen saknas jämförelsenyckeltal för 2021.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 809 201	232 896	7 066 431	-5 378 227	514 921	9 245 222
Reservering underhållsfond			1 000 000	-1 000 000		0
Ianspråktagande underhållsfond			-134 694	134 694		0
Disposition av föregående års resultat:				514 921	-514 921	0
Årets resultat					577 424	577 424
Belopp vid årets utgång	6 809 201	232 896	7 931 737	-5 728 612	577 424	9 822 646

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 728 612
årets vinst	577 424
	-5 151 188
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 151 188
	-5 151 188

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	7 193 521	6 850 143
Övriga rörelseintäkter		41 074	99 356
Summa rörelseintäkter m.m.		7 234 595	6 949 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 428 313	-3 187 718
Övriga externa kostnader	4	-1 086 840	-1 050 178
Personalkostnader		-118 313	-138 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-795 841	-795 841
Summa rörelsekostnader		-5 429 307	-5 172 507
Rörelseresultat		1 805 288	1 776 992
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 807	2 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 239 671	-1 264 311
Summa finansiella poster		-1 227 864	-1 262 071
Resultat efter finansiella poster		577 424	514 921
Årets resultat		577 424	514 921

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 743 930	54 539 771
Summa materiella anläggningstillgångar		53 743 930	54 539 771
Summa anläggningstillgångar		53 743 930	54 539 771
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 174	1 239 523
Övriga fordringar		11 894	11 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		198 409	173 572
Summa kortfristiga fordringar		214 477	1 424 719
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 206 040	1 517 186
Summa kassa och bank		2 206 040	1 517 186
Summa omsättningstillgångar		2 420 517	2 941 905
SUMMA TILLGÅNGAR		56 164 447	57 481 676

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 809 201

6 809 201

Reservfond

232 896

232 896

Fond för yttre underhåll

7 931 737

7 066 431

Summa bundet eget kapital

14 973 834

14 108 528

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 728 612

-5 378 227

Årets resultat

577 424

514 921

Summa fritt eget kapital

-5 151 188

-4 863 306

Summa eget kapital

9 822 646

9 245 222

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

29 627 500

29 982 515

Summa långfristiga skulder

29 627 500

29 982 515

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

14 995 015

15 425 000

Förskott från kunder

138

198

Leverantörsskulder

590 771

482 506

Skatteskulder

2 890

10 362

Övriga skulder

377 662

415 874

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

747 825

1 919 999

Summa kortfristiga skulder

16 714 301

18 253 939

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 164 447

57 481 676

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 805 289	1 776 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		795 841	795 841
Erhållen ränta		270	2 240
Erlagd ränta		-1 252 558	-1 255 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 348 842	1 319 338
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 221 780	-27 026
Förändring av kortfristiga skulder		-1 096 767	-117 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 473 855	1 174 441
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-785 000	-785 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-785 000	-785 000
Årets kassaflöde		688 855	389 441
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 517 186	1 127 744
Likvida medel vid årets slut		2 206 041	1 517 185

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bristande jämförbarhet

Föreningen har under 2025 ändrat sätt att hantera hyres- och avgiftsfordringar, vilket gör att det blir bristande jämförbarhet för posterna "Avgifts- och hyresfordringar" och "Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter" mot föregående år. Den nya hanteringen följer branschkutym.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Byggnader	50 år
Tillkommande utgifter	10-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet, bostäder (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 131 345	5 843 241
Årsavgifter lokaler	613 140	598 541
Hyror lokaler	259 143	259 143
Hyror garage och parkeringsplatser	273 778	252 000
Hyresbortfall lokaler	-81 573	-81 573
Hyresbortfall garage och p-platser	-2 312	-21 208
	7 193 521	6 850 144

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för tv och bredband

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	-255 972	-181 253
Underhåll	-134 694	-56 089
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-253 668	-299 610
Beredskapsersättning och jouravgifter	-22 169	-37 403
Försäkringspremier	-118 125	-127 156
Kabel- och digital-TV	-170 027	-170 489
Obligatorisk ventilationskontroll	0	-49 375
Sotning	-9 004	-9 755
Bevakningskostnader	-40 455	-52 289
Snö- och halkbekämpning	-66 322	-108 247
Vatten	-453 615	-387 859
Fastighetsel	-150 622	-139 295
Uppvärmning	-1 413 781	-1 293 978
Sophantering och återvinning	-224 602	-219 505
Förvaltningsarvode drift	0	-38 266
Övrigt	-115 257	-17 150
	-3 428 313	-3 187 719

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode administration	-1 013 000	-983 752
IT-kostnader	-885	0
Arvode revisorer	-24 960	-28 968
Övriga förvaltningskostnader	-3 198	-3 877
Kreditupplysningar	-429	-1 865
Pant- och överlåtelseavgifter	-21 168	-24 068
Förbrukningsmaterial	-10 352	0
Bankkostnader	-7 763	-7 198
Övriga externa kostnader	-5 085	-450
	-1 086 840	-1 050 178

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärden	67 693 224	67 693 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 693 224	67 693 224
Ackumulerade avskrivningar	-13 153 453	-12 357 612
Årets avskrivningar	-795 841	-795 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 949 294	-13 153 453
Utgående redovisat värde	53 743 930	54 539 771
Varav		
Byggnader	26 494 785	27 290 626
Mark	27 249 145	27 249 145
Taxeringsvärden byggnader	84 903 000	87 872 000
Taxeringsvärden mark	27 117 000	34 892 000
	112 020 000	122 764 000

Not 6 Fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Lån till kreditinstitut	44 622 515	45 407 515
Nästa års amortering på lån till kreditinstitut	-785 000	-785 000
Nästa års omförhandling på lån till kreditinstitut	-14 210 015	-14 640 000
	29 627 500	29 982 515

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	3,00	2026-01-14	710 000	120 000	590 000
Stadshypotek	3,00	2026-01-14	2 500 000	0	2 500 000
Stadshypotek	2,71	2026-04-30	1 570 000	40 000	1 530 000
Stadshypotek	0,83	2026-03-30	4 620 000	120 000	4 500 000
Stadshypotek	1,30	2027-01-30	4 560 000	120 000	4 440 000
Stadshypotek	3,49	2030-06-01	8 637 500	105 000	8 532 500
Stadshypotek	3,19	2027-06-01	8 600 000	80 000	8 520 000
Stadshypotek	2,72	2027-06-01	8 600 000	80 000	8 520 000
Stadshypotek	3,00	2026-01-02	1 500 000	0	1 500 000
Stadshypotek	3,64	2026-06-30	4 110 015	120 000	3 990 015
			45 407 515	785 000	44 622 515

Lån som förfaller senare än fem år efter balansdagen uppgår till 40 707 515 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 411 000	47 411 000
	47 411 000	47 411 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-01

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Magnus Hagberg
Ordförande

Satu Bogdanoff

Anne Kyyrönen

Stina Tholin

Felix Ahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor

Ann-Christin Carlsson
Förtroendevald 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>

