Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Pilen
Org nr: 769631-1856

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pilen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-05.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till ett underskott på -749 169 kr (fg år -587 272 kr).

Föreningens likviditet är oförändrad under året.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 184% till 174%.

I resultatet ingår avskrivningar med 940 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 191 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilen 4 i Strömstad Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 36 lägenheter.
Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Surbrunnsgatan 17, 19, 21A, samt 21B, Strömstad.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
8	22	6	36

Dessutom tillkommer

Garage	p-plats	Förråd
37	1	34

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Total tomtarea	2 794 m²
Total bostadsarea	3 098 m²
Årets taxeringsvärde	58 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 15 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Enligt stadgarna ska föreningen årligen avsätta medel för yttre underhåll med minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde. Årets avsättning till underhållsfonden har skett med 185 000 kr. Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår till 185 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, filterbyte	2021
Installationer, filterbyte	2022
Installationer, filterbyte	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, filterbyte	38 557

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

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Knutsson	Ordförande	2025
Unn Gunnarsson	Vice ordf. och Sekreterare	2026
Jan-Eric Sigvardsson	Ledamot	2025
Eva Britt-Marie Bryngelsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Fransson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Philip Sörensson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Källen	2025
Jimmy Hansson	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 656 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 430	2 270	2 042	2 066	1 849
Resultat efter finansiella poster*	−749	−587	−493	−357	−402
Soliditet %*	84	84	84	84	83
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	7	7	14	11	8
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	174	184	190	193	138
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	86	90	89	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	656	650	594	594	541
Energikostnad kr/kvm*	206	158	193	162	145
Sparande kr/kvm*	74	142	158	202	174
Skuldsättning kr/kvm*	8 894	8 984	9 141	9 235	9 330
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 894	8 984	9 141	9 235	9 330
Räntekänslighet %*	12,8	13,8	15,4	15,5	17,2

* 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.

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

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.

Upplysning vid förlust
Föreningen visar för verksamhetsårets 2024 ett resultat på -749 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 191 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.
Föreningen har valt att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	147 375 000	0	0	774 902	−2 124 355	−587 272
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					−587 272	587 272
Reservering underhållsfond				185 000	−185 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−38 557	38 557	
Årets resultat						−749 169
Vid årets slut	**147 375 000**	**0**	**0**	**921 345**	**−2 858 070**	**−749 169**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 711 627
Årets resultat	−749 169
Årets fondreservering enligt stadgarna	−185 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 557
Summa	**−3 607 239**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 607 239**

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

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 429 809	2 269 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 031	67 128
Summa rörelseintäkter		**2 432 840**	**2 336 670**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 048 062	−953 477
Övriga externa kostnader	Not 5	−137 550	−234 402
Personalkostnader	Not 6	−75 303	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−940 046	−940 046
Summa rörelsekostnader		**−2 200 961**	**−2 127 925**
Rörelseresultat		**231 879**	**208 745**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	474	1 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−981 521	−797 340
Summa finansiella poster		**−981 047**	**−796 017**
Resultat efter finansiella poster		**−749 169**	**−587 272**
Årets resultat		**−749 169**	**−587 272**

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	171 415 721	172 355 768
Summa materiella anläggningstillgångar		**171 415 721**	**172 355 768**
Summa anläggningstillgångar		**171 415 721**	**172 355 768**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 245	111 087
Summa kortfristiga fordringar		**76 254**	**111 096**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 189 387	1 281 093
Summa kassa och bank		**1 189 387**	**1 281 093**
Summa omsättningstillgångar		**1 265 641**	**1 392 189**
Summa tillgångar		**172 681 362**	**173 747 956**

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		147 375 000	147 375 000
Fond för yttre underhåll		921 345	774 902
Summa bundet eget kapital		**148 296 345**	**148 149 902**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 858 070	−2 124 355
Årets resultat		−749 169	−587 272
Summa fritt eget kapital		**−3 607 239**	**−2 711 627**
Summa eget kapital		**144 689 106**	**145 438 275**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 115 505	9 121 367
Summa långfristiga skulder		**9 115 505**	**9 121 367**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 824 504	18 628 098
Förskott från kunder		8 291	17 529
Leverantörsskulder		24 441	107 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	404 603	434 984
Summa kortfristiga skulder		**19 261 839**	**19 188 314**
Summa eget kapital och skulder		**172 681 362**	**173 747 956**

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	231 879	208 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	940 046	940 046
	1 171 925	**1 148 792**
Erhållen ränta	474	1 323
Erlagd ränta	−991 025	−797 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**181 374**	**402 653**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	34 842	−17 823
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−122 881	108 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**102 838**	**443 736**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−194 544	−484 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−194 544**	**−484 498**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−91 706	−40 762
Likvida medel vid årets början	1 281 093	1 321 854
Likvida medel vid årets slut	1 189 387	1 281 093
Kassa och Bank BR	1 189 387	1 281 093

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	151

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 032 896	1 882 320
Hyror, garage	234 000	234 500
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−5 000
IT-avgifter	124 848	124 848
Övriga ersättningar	38 065	32 874
Summa nettoomsättning	**2 429 809**	**2 269 542**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	66 348
Övriga rörelseintäkter	3 031	780
Summa övriga rörelseintäkter	**3 031**	**67 128**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−38 557	−86 101
Reparationer	−15 382	−27 859
Försäkringspremier	−52 919	−47 857
Kabel- och digital-TV	−145 715	−147 804
Serviceavtal	−41 490	−23 558
Obligatoriska besiktningar	−7 681	−45 877
Snö- och halkbekämpning	−14 219	−26 755
Förbrukningsinventarier	0	−323
Vatten	−262 935	−229 067
Fastighetsel	−279 519	−260 287
Sophantering och återvinning	−95 846	−41 801
Förvaltningsarvode drift	−93 799	−16 188
Summa driftskostnader	**−1 048 062**	**−953 477**

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−73 125	−184 298
Arvode, yrkesrevisorer	−24 469	−23 250
Övriga förvaltningskostnader	−19 148	−10 289
Kreditupplysningar	0	−693
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−5 682	−3 150
Kontorsmateriel	−1 563	−575
Telefon och porto	−8 933	−7 970
Bankkostnader	−4 631	−4 177
Summa övriga externa kostnader	**−137 550**	**−234 402**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−57 300	0
Sociala kostnader	−18 003	0
Summa personalkostnader	**−75 303**	**0**

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−940 046	−940 046
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−940 046**	**−940 046**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 215
Ränteintäkter från likviditetsplacering	402	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	72	99
Övriga ränteintäkter	0	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**474**	**1 323**

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−980 886	−797 280
Övriga räntekostnader	−635	−60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−981 521**	**−797 340**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	141 790 339	141 790 339
Mark	35 265 661	35 265 661
	177 056 000	**177 056 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**177 056 000**	**177 056 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 700 232	- 3 760 184
	- 4 700 232	**-3 760 184**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-940 046	-940 946
	-940 046	**-940 946**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-5 640 279**	**-4 700 230**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**171 415 721**	**172 355 770**
Varav		
Byggnader	136 150 060	137 090 109
Mark	35 265 661	35 265 661
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 200 000	58 200 000
Totalt taxeringsvärde	**58 200 000**	**58 200 000**
varav byggnader	*51 000 000*	*51 000 000*
varav mark	*7 200 000*	*7 200 000*

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9	9
Summa övriga fordringar	**9**	**9**

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 721	43 635
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 079	46 074
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 445	12 445
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 933
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**76 245**	**111 087**

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	800 402	475 167
Transaktionskonto	388 984	805 925
Summa kassa och bank	**1 189 387**	**1 281 093**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	27 554 921	27 749 465
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-194 544	-194 594
Nästa års del av långfristiga skulder som förfaller till betalning inom 1 år	-18 338 144	-18 433 054
Långfristig skuld vid årets slut	**9 119 505**	**9 121 367**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,42%	2025-10-15	9 121 367,00	0,00	0,00	9 121 367,00
NORDEA	2,74%	2025-11-21	9 314 049,00	0,00	97 272,00	9 216 777,00
NORDEA	3,07%	2027-08-18	9 314 049,00	0,00	97 272,00	9 216 777,00
Summa			**27 749 465,00**	**0,00**	**194 544,00**	**27 554 921,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 194 544 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 778 176 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 26 582 201 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 9 216 777 kr och 9 121 367 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 003	0
Upplupna räntekostnader	114 159	123 663
Upplupna driftskostnader	0	49 019
Upplupna elkostnader	21 410	27 687
Upplupna kostnader för renhållning	5 313	0
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	57 300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 955
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	158 418	183 660
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**404 603**	**434 984**

Not Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	30 085 000	30 085 000

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mattias Knutsson

Unn Gunnarsson

Jan-Eric Sigvardsson

Eva Britt-Marie Bryngelsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Philip Sörensson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Verifikat

Transaktion 09222115557546077064

Dokument

Årsredovisning 2024 Pilen
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-05-07 08:32:55 CEST (+0200) av Lina Eklund (LE)
Färdigställt 2025-05-08 14:03:24 CEST (+0200)

Initierare

Lina Eklund (LE)
Riksbyggen
lina.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Eva Britt-Marie Bryngelsson (EBB)
brimabry@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Britt-Marie Bryngelsson"
Signerade 2025-05-07 11:07:29 CEST (+0200)

Jan-Eric Sigvardsson (JS)
jannesigvardsson@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-ERIC STIG SIGVARDSSON"
Signerade 2025-05-07 13:02:43 CEST (+0200)

Mattias Knutsson (MK)
mattias@godishuset.net

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGEMAR MATTIAS KNUTSSON"
Signerade 2025-05-08 09:35:28 CEST (+0200)

Unn Gunnarsson (UG)
unn.gunnarsson@telia.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "UNN STEFFENSEN GUNNARSSON"
Signerade 2025-05-07 11:28:52 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557546077064

Philip Sörensson (PS)
philip.sorensson@bakertilly.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Philip Sörensson"
Signerade 2025-05-08 14:03:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Bostadsrättsföreningen Pilen 4
Org.nr. 769631-1856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilen 4 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen

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 Bostadsrättsföreningen Pilen 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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.

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 grundar 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.

Strömstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Philip Sörensson

Auktoriserad revisor

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Rolf Philip Sörensson
Revisor
Serienummer: 3c01eec508b7b5[...]e6ec4e1ca83ae
IP: 4.223.xxx.xxx
2025-05-08 12:04:39 UTC

BankID

Penneo dokumentnøgle: 7AAZ5-7AAVZ-VZAVM-TSUHT-IMZUH-1076Y-EUR3J

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS

Brf Pilen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Pilen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Transaktion 09222115557546077064 Signerat EBB, JS, MK, UG, PS