



FASTIGHETSSERVICE



Årsredovisning

för

Brf Pilspetsen

764500-1343

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Pilspetsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 avtalatas, 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	2025
Stina Tholin	Ledamot	2025
Jan-Erik Österdahl	Ledamot	2025
Andreas Gustavsson	Suppleant	2025
Felix Ahlström	Suppleant	2025
Ordinarie revisorer		
Rikard Johelid, Baker Tilly	Auktoriserad revisor	2025
Ann-Christin Carlsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		
Anders Winther, Baker Tilly	Godkänd revisor	2025
Thomas Fareld	Förtr.vald revisorssuppleant	2025
Valberedning		
Lena Ahlstedt	Valberedning	2025
Festim Daka	Valberedning	2025
Johan Nilsson	Valberedning	2025

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 8 st protokollförda möten inkl ett konstituerande möte.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2021-05-18.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

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

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	3036
3 rum och kök	44	3420
4 rum och kök	6	592
	112	7 559

Typ	Antal	Yta, kvm
Garage	35	
P-platser	70	
Lokaler (upplåten med bostadsrätt)	12	1083

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 standardförärringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 4,4 mkr de närmaste 10 åren. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32,1 mkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 071 tkr per år.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 mkr efter hänsyn tagen till redan avsatta medel.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Beskrivning	År
Balkongbyten	1987
Dräneringsarbeten	1999
Förbättring ventilation	2003
Bredbandsinstallation	2005
Byte av källarledning	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

Underhåll

Under året har föreningen utfört ventilationsarbeten i tvättstugorna.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre underhållskostnader samt att avgifterna höjdes med 5 % den 1 juli 2024.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredvisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 796 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 311 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 5 %. P-platser och garage höjdes samtidigt med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifter, garage och p-platser med 5% från den 1 juli 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 773 kr/kvm/år.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 850	6 507	6 208	5 933	5 603
Resultat efter finansiella poster	515	-210	-947	867	373
Soliditet (%)	16	15	17	30	16
Årsavgift kr/kvm bostäder	773	732	694	684	660
Driftskostnader ex underhåll kr/kvm	414	494	503	401	383
Ränta kr/kvm	167	162	97	36	60
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 254	5 345	5 438	2 264	3 320
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 007	6 111	6 218	2 589	3 796
Sparande per kvm (kr/kvm)*	152	143	166	0	0
Räntekänslighet (%)*	8	8	9	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	211	235	231	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	84	85	84	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. För de obligatoriska nyckeltalen saknas jämförelsenyckeltal för 2021 och 2020.

*Obligatoriska nyckeltal.

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	6 122 520	-4 224 506	-209 810	8 730 301
Reservering underhållsfond			1 000 000	-1 000 000		0
Ianspråktagande underhållsfond			-56 089	56 089		0
Disposition av föregående års resultat:				-209 810	209 810	0
Årets resultat					514 921	514 921
Belopp vid årets utgång	6 809 201	232 896	7 066 431	-5 378 227	514 921	9 245 222

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 378 227
årets vinst	514 921
	-4 863 306
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 863 306
	-4 863 306

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 850 143	6 507 463
Övriga rörelseintäkter		99 356	199 871
Summa rörelseintäkter m.m.		6 949 499	6 707 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 187 718	-4 106 776
Övriga externa kostnader	4	-1 050 178	-681 686
Personalkostnader		-138 770	-118 319
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-795 841	-795 841
Summa rörelsekostnader		-5 172 507	-5 702 622
Rörelseresultat		1 776 992	1 004 712
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 240	6 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 264 311	-1 221 056
Summa finansiella poster		-1 262 071	-1 214 522
Resultat efter finansiella poster		514 921	-209 810
Årets resultat		514 921	-209 810

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

54 539 771

55 335 612

Summa materiella anläggningstillgångar

54 539 771

55 335 612

Summa anläggningstillgångar

54 539 771

55 335 612

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 239 523

1 190 653

Övriga fordringar

11 624

27 879

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

173 572

179 162

Summa kortfristiga fordringar

1 424 719

1 397 694

Kassa och bank

Kassa och bank

1 517 186

1 127 744

Summa kassa och bank

1 517 186

1 127 744

Summa omsättningstillgångar

2 941 905

2 525 438

SUMMA TILLGÅNGAR

57 481 676

57 861 050

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 809 201	6 809 201
Reservfond		232 896	232 896
Fond för yttre underhåll		7 066 431	6 122 520
Summa bundet eget kapital		14 108 528	13 164 617
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 378 227	-4 224 506
Årets resultat		514 921	-209 810
Summa fritt eget kapital		-4 863 306	-4 434 316
Summa eget kapital		9 245 222	8 730 301
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	29 982 515	36 587 500
Summa långfristiga skulder		29 982 515	36 587 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 425 000	9 605 015
Förskott från kunder		198	4 415
Pågående arbete för annans räkning		0	21 210
Leverantörsskulder		482 506	393 921
Skatteskulder		10 362	0
Övriga skulder		415 874	471 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 919 999	2 046 912
Summa kortfristiga skulder		18 253 939	12 543 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 481 676	57 861 050

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 776 992	1 004 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	795 841	795 841
Erlagd ränta	-1 255 735	-1 212 237
Erhållen ränta	2 240	6 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 319 338	594 850
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av rörelsefordringar	-27 025	-1 163 478
Förändring av rörelseskulder	-117 871	438 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 174 442	-129 978
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-785 000	-785 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-785 000	-785 000
Årets kassaflöde	389 442	-914 978
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 127 744	2 042 721
Likvida medel vid årets slut	1 517 186	1 127 743

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.

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 (%)*

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 843 241	5 536 808
Årsavgifter lokaler	598 541	570 114
Hyror lokaler	259 143	247 206
Hyror garage och parkeringsplatser	252 000	247 376
Hysesbortfall lokaler	-81 573	-81 573
Hysesbortfall garage och p-platser	-21 208	-12 468
	6 850 144	6 507 463

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	-181 253	-294 155
Underhåll	-56 089	-496 546
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-299 610	-246 222
Beredskapsersättning och jouravgifter	-37 403	0
Försäkringspremier	-127 156	-128 994
Kabel- och digital-TV	-170 489	-158 933
Obligatorisk ventilationskontroll	-49 375	0
Sotning	-9 755	-13 092
Bevakningskostnader	-52 289	-53 478
Snö- och halkbekämpning	-108 247	-137 069
Förbrukningsinventarier	0	-756
Vatten	-387 859	-414 040
Fastighetsel	-139 295	-139 157
Uppvärmning	-1 293 978	-1 224 176
Sophantering och återvinning	-219 505	-188 026
Förvaltningsarvode drift	-38 266	-550 114
Övrigt	-17 150	-62 018
	-3 187 719	-4 106 776

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode administration	-983 752	-622 053
IT-kostnader	0	-7 311
Arvode revisorer	-28 968	-30 481
Övriga förvaltningskostnader	-3 877	-1 850
Kreditupplysningar	-1 865	-317
Pant- och överlåtelseavgifter	-24 068	-12 086
Bankkostnader	-7 198	-5 739
Lokalhyra	0	-1 850
Övriga externa kostnader	-450	0
	-1 050 178	-681 687

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	5 739 000	5 739 000
Tomtmark	27 249 145	27 249 145
Tillkommande utgifter	34 705 079	34 705 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 693 224	67 693 224
Byggnader	-4 673 557	-4 340 612
Tillkommande utgifter	-7 684 055	-7 221 159
Årets avskrivningar byggnader	-332 945	-332 945
Årets avskrivningar tillkommande utgifter	-462 896	-462 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 153 453	-12 357 612
Utgående redovisat värde	54 539 771	55 335 612
Taxeringsvärden byggnader	87 872 000	87 872 000
Taxeringsvärden mark	34 892 000	34 892 000
	122 764 000	122 764 000

Not 6 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Lån till kreditinstitut	45 407 515	46 192 515
Nästa års amortering på lån till kreditinstitut	-545 000	-545 000
Nästa års omförhandling på lån till kreditinstitut	-14 880 000	-9 060 015
	29 982 515	36 587 500

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	4,1	2025-01-13	830 000	120 000	710 000
Stadshypotek	4,1	2025-01-13	2 500 000	0	2 500 000
Stadshypotek	1,01	2025-04-30	1 610 000	40 000	1 570 000
Stadshypotek	0,83	2026-03-30	4 740 000	120 000	4 620 000
Stadshypotek	1,3	2027-01-30	4 680 000	120 000	4 560 000
Stadshypotek	3,49	2030-06-01	8 742 500	105 000	8 637 500
Stadshypotek	3,19	2027-06-01	8 680 000	80 000	8 600 000
Stadshypotek	2,89	2025-06-01	8 680 000	80 000	8 600 000
Stadshypotek	3,85	2025-01-02	1 500 000	0	1 500 000
Stadshypotek	3,64	2026-06-30	4 230 015	120 000	4 110 015
			46 192 515	785 000	45 407 515

Lån som förfaller senare än fem år efter balansdagen uppgår till 8 112 500 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	47 411 000	47 411 000
	47 411 000	47 411 000

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Magnus Hagberg
Ordförande

Satu Bogdanoff

Anne Kyyrönen

Stina Tholin

Jan-Erik Österdahl

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

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor
Baker Tilly

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>

