



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilevallen nr 3

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Burlöv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ARLÖV 17:62	1999	Burlövs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999-2000

Värdeåret är 2000

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 2 814 kvm. Byggnadernas totalyta är 2814 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Hansson	Ordförande
Kenneth Andersson	V. Ordförande
Aurelija Konciute	Sekreterare
Anna Coudoux	Styrelseledamot
Lisbet Palgan	Styrelseledamot
Jaison Kardell	Suppleant
Mats Borg	Suppleant

Valberedning

Marlyn Lundborg (samman kallade) och Flor De Maria Villafuerte

Firmateckning

2 styrelseledamöter i förening

Revisorer

Ida Bergendorff Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Underhållsspolning av avlopp inomhus.
- 2018 ● Byte av rör inkommande kallvatten
Spolning/sugning av dagvattenbrunnar
- 2019 ● Rensning imkanal/ventilation
- 2020 ● Målning av utvändig träfasad
- 2023 ● Fönster utvändigt. Förbättringsmålning

Planerade underhåll

- 2025 ● Byte ytterdörrar. Byte frånluftsvärmepannor samt rensning imkanal/ventilation.
Ny plåt till altandörr.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Föreningens elförbrukning	E.ON
Kabel-TV, bredband och fast telefonitjänst	Tele 2 Sverige AB
Mätning värme/vatten	IMD Sverige AB
Underhåll gator, grönområde och lekplats	Lefa Yttre Miljö
Vatten/avlopp och soptömning	VA Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Pilevallen, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar gator, snöröjning, grönområde och lekplats.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har debitering av kallhyra. Individuell mätning av värme- och kallvattenförbrukning i varje lägenhet. Under året debiteras en preliminär avgift. IDM Sverige AB gör avläsning vid årsskiftet. De gör en avräkning som justerar den preliminära avgiften genom tillägg eller avdrag i hyresavin nästa år.

Föreningen har avtal med Tele 2 Sverige om leverans av Kabel-TV, bredband och fast telefoni. Där ingår grundutbudet av TV-kanaler och bredband 50 Mbit/s. Önskas högre hastighet på bredbandet minskas avgiften med avgiften för bredband 50 Mbit/s. Dessutom ingår fast telefonitjänst med "grundabonnemang bas" gratis.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tre av lånen har omförhandlats under året. De är kvar hos Swedbank.

Lån på 5.640.000 har fått fast ränta på 2,5 % till 2027-09-24. Ingen amortering.

Lån på 5.439.994 har fått ny ränta på 2,7 % till 2026-10-23, med amortering på 25.000/kvartal.

Lån på 3.800.372 har fått rörlig (3 månaders) ränta 3,672 %, med amortering på 26.000/kvartal.

Övriga uppgifter

Det finns en zon med "Gångfartsområde" inom hela samfälligheten. Högsta hastighet är 7 km/h. Det är förbjudet att parkera på gator och gångstigar. Tillåtet bara på tomtmark eller Hamngatan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 938 922	1 842 656	1 789 017	1 764 993
Resultat efter fin. poster	373 186	351 162	261 229	518 418
Soliditet (%)	37	36	35	34
Yttre fond	936 661	757 449	521 449	350 449
Taxeringsvärde	58 141 000	33 536 000	33 536 000	33 536 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	672	654	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	94,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 047	7 120	7 195	7 268
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 047	7 120	7 195	7 268
Sparande per kvm totalyta, kr	239	251	200	291
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	69	130	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	24	25	11
Energikostnad per kvm totalyta, kr	94	93	155	58
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	2,33	-	-
Räntekänslighet (%)	10,48	10,89	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten och värme (totalt 302 736 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	9 355 000	-	-	9 355 000
Fond, yttre underhåll	757 449	-56 788	236 000	936 661
Balanserat resultat	953 225	407 950	-236 000	1 125 175
Årets resultat	351 162	-351 162	373 186	373 186
Eget kapital	11 416 836	0	373 186	11 790 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 361 175
Årets resultat	373 186
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-236 000
Totalt	1 498 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	1 498 361

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 938 922	1 842 656
Övriga rörelseintäkter	3	0	101 197
Summa rörelseintäkter		1 938 922	1 943 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-690 963	-748 422
Övriga externa kostnader	9	-65 238	-68 669
Personalkostnader	10	-63 546	-63 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299 580	-299 580
Summa rörelsekostnader		-1 119 327	-1 180 368
RÖRELSERESULTAT		819 595	763 485
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 928	57 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-527 337	-470 003
Summa finansiella poster		-446 409	-412 323
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		373 186	351 162
ÅRETS RESULTAT		373 186	351 162

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	28 439 489	28 739 069
Summa materiella anläggningstillgångar		28 439 489	28 739 069
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 439 489	28 739 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 288	6 638
Övriga fordringar	13	1 894 454	1 542 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	120 141	71 919
Summa kortfristiga fordringar		2 021 883	1 621 311
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 518 761	1 460 866
Summa kassa och bank		1 518 761	1 460 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 540 644	3 082 177
SUMMA TILLGÅNGAR		31 980 133	31 821 245

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 355 000	9 355 000
Fond för yttre underhåll		936 661	757 449
Summa bundet eget kapital		10 291 661	10 112 449
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 125 175	953 225
Årets resultat		373 186	351 162
Summa fritt eget kapital		1 498 362	1 304 387
SUMMA EGET KAPITAL		11 790 023	11 416 836
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 979 994	4 949 989
Summa långfristiga skulder		10 979 994	4 949 989
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 850 361	15 084 366
Leverantörsskulder		31 424	38 128
Skatteskulder		22 852	27 759
Övriga kortfristiga skulder		0	14 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	305 479	289 955
Summa kortfristiga skulder		9 210 116	15 454 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 980 133	31 821 245

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	819 595	763 485
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	299 580	299 580
	1 119 175	1 063 065
Erhållen ränta	80 992	50 024
Erlagd ränta	-512 241	-434 051
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	687 926	679 038
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50 931	-117 767
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 395	-69 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	713 462	491 726
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-204 000	-212 541
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-204 000	-212 541
ÅRETS KASSAFLÖDE	509 462	279 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 783 901	2 504 715
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 293 363	2 783 901

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilevallen nr 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,1 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 589 040	1 578 680
Vatten, moms	123 216	92 567
Uppvärmning, moms	223 840	168 000
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	1 146	2 100
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	196	0
Öres- och kronutjämning	-9	-4
Summa	1 938 922	1 842 656

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	97 365
Återbäring försäkringsbolag	0	3 832
Summa	0	101 197

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	22 878	30 667
Gårdkostnader	0	329
Serviceavtal	24 207	23 177
Förbrukningsmaterial	465	4 606
Summa	47 550	58 779

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VVS	1 856	0
Summa	1 856	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fönster	0	56 788
Summa	0	56 788

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	193 538	193 741
Vatten	72 263	66 751
Sophämtning/renhållning	51 370	58 310
Summa	317 171	318 801

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	30 459	28 269
Kabel-TV	26 510	53 610
Bredband	29 292	0
Fastighetsskatt	238 125	232 175
Summa	324 386	314 054

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	1 316
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	21 250
Fritids och trivselkostnader	0	2 158
Föreningskostnader	808	1 210
Förvaltningsarvode enl avtal	33 838	30 415
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	1 720	3 152
Administration	5 616	1 975
Konsultkostnader	0	5 355
Summa	65 238	68 669

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	13 546	13 697
Summa	63 546	63 697

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	527 337	470 003
Summa	527 337	470 003

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 535 000	32 535 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 535 000	32 535 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 795 932	-3 496 352
Årets avskrivning	-299 580	-299 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 095 512	-3 795 932
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 439 489	28 739 069
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 300 000</i>	<i>5 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 791 000	25 411 000
Taxeringsvärde mark	22 350 000	8 125 000
Summa	58 141 000	33 536 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	119 852	206 686
Momsavräkning	0	13 033
Transaktionskonto	704 302	256 652
Borgo räntekonto	1 070 300	1 066 382
Summa	1 894 454	1 542 753

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	20 688	20 069
Förutbet försäkr premier	33 298	30 459
Förutbet kabel-TV	5 789	5 672
Förutbet bredband	8 454	8 063
Upplupna intäkter	44 320	0
Upplupna ränteintäkter	7 592	7 656
Summa	120 141	71 919

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2026-10-23	2,70 %	5 439 994	5 539 994
Swedbank	2027-09-24	2,50 %	5 640 000	5 640 000
Swedbank	2025-09-28	3,07 %	3 800 372	3 904 372
Swedbank	2025-09-25	0,96 %	4 949 989	4 949 989
Summa			19 830 355	20 034 355
Varav kortfristig del			8 850 361	15 084 366

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 810 355 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	19 166	14 770
Uppl kostn el	26 450	29 394
Uppl kostnad Extern revisor	0	19 000
Uppl kostn räntor	72 354	57 258
Uppl kostn vatten	20 046	17 073
Uppl kostnad Sophämtning	12 883	0
Förutbet hyror/avgifter	154 580	152 460
Summa	305 479	289 955

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 230 000	23 230 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det 4:e lånet skall omförhandlas 2025-09-25.

Underskrifter

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

Burlöv

Anna Coudoux
Styrelseledamot

Aurelija Konciute
Sekreterare

Kenneth Andersson
V. Ordförande

Lisbet Palkan
Styrelseledamot

Magnus Hansson
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 08:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 09:33

DOCUMENT ID:

ByZU3Buebge

ENVELOPE ID:

S182B_LWle-ByZU3Buebge

DOCUMENT NAME:

Brf Pilevallen nr 3, 769603-7865 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HANSSON magnus.hansson@nordicsugar.com	Signed Authenticated	13.05.2025 09:52 13.05.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 155.190.36.6
2. LISBET PALGAN lisa_palgan@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 11:11 13.05.2025 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.194
3. Jan Kenneth Andersson keande59@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:23 13.05.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.122.133
4. Anna Maria Rebecka Coudoux a.szigethy15@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 11:24 14.05.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.175.48
5. Aurelija Konciute aukonciute@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 19:39 14.05.2025 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.99.212
6. Ida Karin Bergendorff ida.bergendorff@se.ey.com	Signed Authenticated	15.05.2025 08:34 15.05.2025 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 80.253.96.139

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pilevallen Nr 3, org.nr 769603-7865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilevallen Nr 3 för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Pilevallen Nr 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Revisorers 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
- 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 08:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 09:33

DOCUMENT ID:

rJ783ruxZge

ENVELOPE ID:

BkxUnS_lblx-rJ783ruxZge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse .pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ida Karin Bergendorff	 Signed	15.05.2025 08:34	eID	Swedish BankID
ida.bergendorff@se.ey.com	Authenticated	15.05.2025 08:28	Low	IP: 80.253.96.139

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed