



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilen i Eriksberg

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-04-26. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2022-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-26 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
Göteborg Sannegården 21:43	2022	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1900

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 11 bostadsrätter om totalt 577 kvm och 2 lokaler om 90 kvm.

Byggnadernas totalyta är 582 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nicola Jack	Ordförande
David Macedo Lima	Styrelseledamot
Glenn Lund	Styrelseledamot
Mats Olsson	Styrelseledamot

Valberedning

Filp Axelhed
Gustav Carolusson

Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kristoffer Thore Wallgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-09. Rösta igenom fiber installation samt försäljning av hyresrätt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Ommålning av parkeringsplatserna
- 2022 ● Byte av entrédörrar - utfördes på uppdrag av Vale fastigheter ab
● Byte av belysning i trappuppgångarna - Utfördes på uppdrag av Vale fastigheter ab

Planerade underhåll

- 2025 ● Inspektera tak och hänggrännor för framtida åtgärder
● Gå över samtliga rutor i gemensamma utrymmen för att säkerställa funktion

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I och med försäljningen av ena hyresrätten så gjordes en extra amortering på föreningens lån på 1 353 217kr.

Sedan lades 140.000kr på Ålandsbankens transaktionskonto för framtida inbetalningar.

Förändringar i avtal

Avtal har tecknats med Bahnhof för fiberinstallation i byggnaden.

Styrelsen ser löpande över liggande avtal för att hålla nere kostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 11 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 12 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	631 381	625 356	159 526	-
Resultat efter fin. poster	-475 501	-350 898	-97 618	-
Soliditet (%)	71	66	66	-
Yttre fond	572 804	558 902	545 000	-
Taxeringsvärde	9 268 000	9 268 000	9 268 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	831	796	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,5	63,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 843	16 470	20 867	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 654	15 055	15 131	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-327	-113	-45	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	51	24	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	198	179	58	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	81	66	17	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	299	295	99	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,06	4,52	-	-
Räntekänslighet (%)	16,66	20,69	-	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -175 898 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Vi sålde av en av hyresrätterna vilket har Minskat våra lån med 1,4 miljoner, detta har bidragit till reducerad kostnader i ränta.

Vi har balanserat budgeten för 2025 och vi skall fortsätta se över att försöka öka intäkterna med ev uthyrning av tomma förråd och se över befintliga kontrakt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	17 803 000	-	1 500 000	19 303 000
Fond, yttre underhåll	558 902	-	13 902	572 804
Balanserat resultat	-656 520	-350 898	-13 902	-1 021 320
Årets resultat	-350 898	350 898	-475 501	-475 501
Eget kapital	17 354 484	0	1 024 499	18 378 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 007 418
Årets resultat	-475 501
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-13 902
Totalt	-1 496 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-1 496 821

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	631 381	625 356
Övriga rörelseintäkter	3	4 503	42 559
Summa rörelseintäkter		635 884	667 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-298 113	-267 042
Övriga externa kostnader	8	-121 030	-69 698
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-285 072	-285 072
Summa rörelsekostnader		-704 215	-621 812
RÖRELSERESULTAT		-68 331	46 103
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		663	36
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-407 834	-397 036
Summa finansiella poster		-407 171	-397 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-475 501	-350 898
ÅRETS RESULTAT		-475 501	-350 898

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	25 483 587	25 768 659
Summa materiella anläggningstillgångar		25 483 587	25 768 659
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 483 587	25 768 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 054	8 683
Övriga fordringar	11	280 176	503 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 055	12 989
Summa kortfristiga fordringar		303 285	524 780
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	38 875	38 875
Summa kortfristiga placeringar		38 875	38 875
Kassa och bank			
Kassa och bank		140 723	8 758
Summa kassa och bank		140 723	8 758
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		482 883	572 413
SUMMA TILLGÅNGAR		25 966 470	26 341 072

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 303 000	17 803 000
Fond för yttre underhåll		572 804	558 902
Summa bundet eget kapital		19 875 804	18 361 902
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 021 320	-656 520
Årets resultat		-475 501	-350 898
Summa ansamlad förlust		-1 496 821	-1 007 418
SUMMA EGET KAPITAL		18 378 983	17 354 484
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 320 484	8 717 793
Summa långfristiga skulder		7 320 484	8 717 793
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	44 092	44 092
Leverantörsskulder		24 767	39 575
Skatteskulder		41 508	0
Övriga kortfristiga skulder		4 752	4 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	151 884	180 208
Summa kortfristiga skulder		267 003	268 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 966 470	26 341 072

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-68 331	46 103
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	285 072	285 072
	216 741	331 175
Erhållen ränta	663	36
Erlagd ränta	-420 329	-387 150
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-202 924	-55 939
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 504	3 899
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 703	37 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-193 725	-15 010
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 500 000	0
Amortering av lån	-1 397 309	-44 092
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	102 691	-44 092
ÅRETS KASSAFLÖDE	-91 034	-59 102
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	508 556	567 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	417 522	508 556

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilen i Eriksberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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 - 4 %
---------	---------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	445 141	423 519
Hysesintäkter bostäder	115 134	128 748
Hysesintäkter lokaler	24 930	28 212
Hysesintäkter p-plats	19 200	13 600
Hysesintäkter p-plats, moms	19 344	18 359
Pantsättningsavgift	1 313	7 668
Överlåtelseavgift	5 730	5 250
Administrativ avgift	588	0
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	631 381	625 356

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	41 940
Försäkringsersättning	3 312	0
Återbäring försäkringsbolag	1 191	619
Summa	4 503	42 559

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	18 000
Städning utöver avtal	0	11 875
Besiktningar	3 312	0
Förbrukningsmaterial	1 814	0
Summa	5 126	29 875

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	1 243	0
VVS	12 425	0
Elinstallationer	0	31 814
Fönster	7 396	0
Garage/parkering	3 563	0
Summa	24 627	31 814

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	12 284	29 403
Uppvärmning	114 993	103 896
Vatten	46 975	38 640
Sophämtning/renhållning	20 683	15 645
Summa	194 935	187 584

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 517	17 769
Självrisk	11 400	0
Fastighetsskatt	21 000	0
Korr. fastighetsskatt	20 508	0
Summa	73 425	17 769

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	1 645
Juridiska åtgärder	4 531	0
Inkassokostnader	979	971
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	16 512	0
Befarade förluster	0	612
Revisionsarvoden extern revisor	37 969	30 781
Styrelseomkostnader	2 188	0
Föreningskostnader	1 781	0
Förvaltningsarvode enl avtal	40 926	25 362
Överlåtelsekostnad	4 012	5 514
Pantsättningskostnad	860	4 665
Administration	903	149
Konsultkostnader	10 000	0
Summa	121 030	69 698

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	407 760	397 036
Dröjsmålsränta	73	0
Summa	407 834	397 036

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	26 125 000	26 125 000

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 125 000	26 125 000
---	-------------------	-------------------

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-356 341	-71 269
----------	----------	---------

Årets avskrivning	-285 072	-285 072
-------------------	----------	----------

Utgående ackumulerad avskrivning	-641 413	-356 341
---	-----------------	-----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 927 500</i>	<i>9 927 500</i>
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	5 544 000	5 544 000
------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde mark	3 724 000	3 724 000
---------------------	-----------	-----------

Summa	9 268 000	9 268 000
--------------	------------------	------------------

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 377	3 310

Transaktionskonto	80 203	499 798
-------------------	--------	---------

Borgo räntekonto	196 596	0
------------------	---------	---

Summa	280 176	503 108
--------------	----------------	----------------

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	15 055	12 989

Summa	15 055	12 989
--------------	---------------	---------------

NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Andra värdepapper	10 819 802	10 819 802

Värdereglering kortfr placera	-10 780 927	-10 780 927
-------------------------------	-------------	-------------

Summa	38 875	38 875
--------------	---------------	---------------

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Ålandsbanken	2026-08-30	3,50 %	2 727 459	2 741 255
Ålandsbanken	2026-08-30	3,74 %	2 727 459	2 741 255
Ålandsbanken	2026-08-30	4,24 %	1 909 658	3 279 375
Summa			7 364 576	8 761 885
Varav kortfristig del			44 092	44 092

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 144 116 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	25 114	26 079
Uppl kostn el	1 170	2 049
Uppl kostnad Värme	13 930	14 517
Uppl kostnad Extern revisor	30 500	23 000
Uppl kostn räntor	24 247	36 742
Uppl kostn vatten	3 038	4 680
Uppl kostnad Sophämtning	1 473	0
Förutbet hyror/avgifter	52 412	73 141
Summa	151 884	180 208

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Installation av Fiber i samtliga lägenheter under Q1-Q2 2025

Underskrifter

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

David Macedo Lima
Styrelseledamot

Glenn Lund
Styrelseledamot

Mats Olsson
Styrelseledamot

Nicola Jack
Ordförande

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

Kristoffer Thore Wallgren
Revisor