



Välkommen till årsredovisningen för Brf Piloten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-14 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Löparbanan 1	1990	Norrtälje
Ribban 1	1990	Norrtälje
Stavhoppet 1	1990	Norrtälje
Tresteget 1	1990	Norrtälje

Marken, med en areal om 22.972 kvm, innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 111 bostadsrätter, om totalt 8 948 kvm och en samlingslokal om 67 kvm, fördelade på tre gårdar med 31 bostadsrätter på varje gård och 18 kedjehus med bostadsrätt. Till bostadsrätten hör en carportsplats samt ett eller två förråd.

Styrelsens sammansättning

Susanne Palmér	Ordförande
Annette Nilsson	Styrelseledamot
Kjell Gustafsson	Styrelseledamot
Moses Dadsetan	Styrelseledamot
Susanne Wedin	Styrelseledamot
Fredrik Liss	Suppleant
Susanne Edvardsson	Suppleant

Valberedning

Roger Corneteg
Lars Ivarsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Magnus Wennlöf Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2092. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2024 | ● Nedtagning av vissa träd
Reparation av gunghäst på Gård 6 |
| 2023-2024 | ● Startat arbetet med att byta ut altandörrar/balkongdörrar och fönster |
| 2023 | ● Målning av carportar
Skärmtak uppsatt över två balkonger och Kabinens ytterdörr
Åtgärdat de lägenheter som utsatts för sättningar
Bytt ytterdörr i samlingslokalen
Bytt plastmatta i samlingslokalen
Målat tvättstugor, portalernas tak och samlingslokalen
Väggar i tvättstugor uppsatta
Hörnlistor i trapphus uppsatta |
| 2022-2023 | ● Byte av huvudventiler i föreningens vattenförsörjning och backventiler i lägenheterna |
| 2022 | ● Nya möbler i samlingslokalen
Ny varmvattenberedare i bastun
Uppbyggnad av delvis nerbrunnen carport Gård 4 och 6
Byte av lås i alla trapphus, lägenheter och allmänna utrymmen
Dörrstopp uppsatta |
| 2021-2022 | ● Utredning sättningar gård 2 - Mätningar fortgår
Bytt samtliga tvättcylindrar
Installation av laddboxar för samtliga |
| 2021 | ● Målning utsida Kabinen |

- 2020** ● Ny lekstuga gård 2
Spolning av samtliga lägenheters rörstammar
Reparerat sprickbildningar i valven in till gårdarna
Renoverat samtliga entrédörrar till trapphusen
- 2019** ● Byte av fläktar i tvättstugor
Byte av köksfläkt i samlingslokal
- 2018** ● Byte av belysning i portaler till LED
Monterat fastighetsboxar pga nya regler från Posten
Byte av trapphusbelysning till LED
Montering av vägbommar med lås
Byte av tvättstugornas belysning till LED
Byte av stolpbelysning på gårdar till LED
- 2017** ● Rustat lekpark på gård 4
Rustat lekpark på gård 2
Byte av utebelysning vid carportar
Modernisering av hiss gård 6
Bytt tvättstugeutrustning på 6:ans gård samt även bytt plastmatta
- 2016** ● Modernisering av hiss gård 4
Bytt tvättstugeutrustning på 2:ans gård samt även bytt plastmatta
- 2015** ● Byte av komplett värmeväxlarenhet som innehåller ny värmeväxlare för tappvarmvattnet inkl ny pump för VVC
Bytt tvättstugeutrustning på 4:ans gård samt även bytt plastmatta
Modernisering av hiss gård 2
- 2014** ● Montage av snörasskydd på föreningslokal, nockräcken på kedjehus samt på parhus
- 2013-2014** ● Telia fiber samt digital TV
VVC-Systemet, Ny pump och byte av VVC-begränsare
- 2013** ● Injustering av värmesystemet samt byte av radiatorventiler och termostater
- 2011-2012** ● Bytt samtliga köksfläktar
Underhåll av tak
Ny gunga på gård 2
- 2010-2012** ● Målning av Trapphus
Vitmålat träfasader
Målning av förråd
- 2010-2011** ● Bytt samtliga tidur för motorvärmare

Planerade underhåll

- 2024** ● Lekställning Gård 6

Avtal med leverantörer

Bevakning av området	Securitas Sverige AB
Brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighets- och skadeservicejour	Ocab Mitt AB
Fastighetsskötsel	Janse Entreprenad
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revisionsavtal	Revisionsbyrå Fyrtoget AB
Service av laddboxar	AB Elteam Norrtälje

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande verksamhet och underhåll. Styrelsen gör årligen en budget som följs upp med fortlöpande prognoser över utvecklingen. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningens ekonomiska värde ska bevaras genom en över tiden avvägd och hållbar storlek på årsavgiften där resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

- * Föreningen följer en underhållsplan som numera är webbaserad.
- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet, se Resultatdispositionen.
- * Amortering av föreningens lån sker enligt plan, fn cirka 800 tkr per år.

Den ökade inflationen och räntehöjningarna medför ökade kostnader.

Svensk Fastighetsvärdering har värderat att marknadsvärdet för föreningens fastigheter i december 2023 uppgick till 220 miljoner kronor, där 45 miljoner kronor avser markvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7% utifrån ökad belastning bl.a. beroende på stora räntehöjningar och hög inflation.

Efter påpekanden från revisorerna har under året återförts den nedskrivning av fastighetens anskaffningsvärde som gjordes för år 1996/97. Marknadsvärdet överstiger nu klart anskaffningsvärdet samt att krav i denna fråga inte längre kan ställas på föreningen. Återföringen sker också via resultaträkningen vilket innebär att resultatet ökar med 6 222 000 kr.

Tas inte hänsyn till återföringen blir Årets resultat negativt beroende på den ökade räntekostnaden och fortsatt ökad inflation samt en kraftig ökning av värme och vattenkostnader fr.o.m. 1 januari 2024. Den senare ökningen kommer att få full effekt under 2024/25.

Dessa kostnadsökningar anstränger föreningens ekonomi. Även om vår finansiella situation är god så kan en höjning av årsavgiften bli nödvändig även om räntekostnaderna stabiliseras eller sjunker något.

Övriga uppgifter

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätternas ekonomisk förening, en rikstäckande intresseorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 9.800 medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Under tidigare år har för upplåten bostadsrätt (bostadsrättsyta) används 8 966 kvm. Fr.o.m. i år beräknas bostadsrättsytan till 8 948 kvm enligt uppgift i den Ekonomiska planen. I flerårsöversikten ingår även samlingslokalen i bostadsytan när den inte är stadigvarande uthyrd. Föreningens totalyta för bostadsrätter blir därmed också 8 948 kvm.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	7 729 436	7 477 427	7 437 155	7 447 654
Resultat efter fin. poster	4 845 826	-782 147	1 185 736	2 173 131
Soliditet (%)	38	34	33	30
Yttre fond	13 917 660	13 739 034	12 116 640	10 261 496
Taxeringsvärde	142 824 000	142 824 000	142 824 000	127 624 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	861	805	805	805
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,73	99,52	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 213	5 417	5 447	5 871
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 213	5 407	5 447	5 871
Sparande per kvm totalyta, kr	831	217	260	354
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	15	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	93	93	85
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	105	71	71	70
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	180	179	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,05	6,48	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / 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 (totalt 237 736 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 / årsavgifter.

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

Totalyta - – lika med bostadsrättsyta för brf Piloten, se ovan.

Årsavgifter - i årsavgiften ingår TV samt carportsplats och förråd. Fr.o.m. 2023 - 2024 räknas även vidaredebiterade belopp för lägenheternas vattenförbrukning in i den totala årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	9 275 000	-	-	9 275 000
Fond, yttre underhåll	13 739 034	-1 676 518	1 855 144	13 917 660
Balanserat resultat	3 072 360	894 371	-1 855 144	2 111 587
Årets resultat	-782 147	782 147	4 845 826	4 845 826
Eget kapital	25 304 247	0	4 845 826	30 150 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 966 731
Årets resultat	4 845 826
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 855 144
Totalt	6 957 413

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 374 149
Balanseras i ny räkning	8 331 562

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 729 444	7 477 425
Övriga rörelseintäkter	3	8 854	18 534
Summa rörelseintäkter		7 738 298	7 495 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 669 344	-5 576 315
Övriga externa kostnader	9	-561 070	-498 241
Personalkostnader	10	-426 317	-434 250
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		4 923 861	-1 048 060
Summa rörelsekostnader		-1 732 870	-7 556 866
RÖRELSERESULTAT		6 005 428	-60 907
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 010	58 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 199 612	-779 485
Summa finansiella poster		-1 159 602	-721 240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 845 826	-782 147
ÅRETS RESULTAT		4 845 826	-782 147

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	75 293 048	70 238 455
Maskiner och inventarier	13	392 197	522 929
Summa materiella anläggningstillgångar		75 685 245	70 761 384
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 685 245	70 761 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 441	29 568
Övriga fordringar	14	2 044 596	2 962 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11 529	31 211
Summa kortfristiga fordringar		2 086 566	3 023 011
Kassa och bank			
Kassa och bank		78 940	1 001 339
Summa kassa och bank		78 940	1 001 339
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 165 506	4 024 350
SUMMA TILLGÅNGAR		77 850 751	74 785 734

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 275 000	9 275 000
Fond för yttre underhåll		13 917 660	13 739 034
Summa bundet eget kapital		23 192 660	23 014 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 111 587	3 072 360
Årets resultat		4 845 826	-782 147
Summa fritt eget kapital		6 957 413	2 290 213
SUMMA EGET KAPITAL		30 150 073	25 304 247
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 840 996	30 283 844
Summa långfristiga skulder		24 840 996	30 283 844
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 801 595	18 191 724
Leverantörsskulder		247 364	246 114
Övriga kortfristiga skulder		58 832	45 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	751 891	714 714
Summa kortfristiga skulder		22 859 682	19 197 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 850 751	74 785 734

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 005 428	-60 907
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 298 139	1 048 060
Nedskrivningar	-6 222 000	0
	1 081 567	987 153
Erhållen ränta	59 693	27 033
Erlagd ränta	-1 210 590	-761 983
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-69 330	252 204
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	160 188	864 841
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	63 145	-110 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	154 003	1 006 119
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-2 832 977	-3 799 012
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 832 977	-3 799 012
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 678 974	-2 792 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 643 938	6 436 831
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 964 965	3 643 938

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Piloten 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 värme och gemensamt vatten.

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:

Laddstolpar	5 år
Byggnad	100 år

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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	7 471 140	7 218 474
Hyses- och avgiftsrabatt	-28 684	0
Vatten	0	537
Vatten, moms	237 736	223 791
Laddbox	4 200	400
Elintäkter laddstolpe	14 200	11 269
Elintäkter laddstolpe moms	4 080	1 585
Dröjsmålsränta	56	0
Pantsättningsavgift	7 975	21 371
Överlåtelseavgift	16 642	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	2 091	0
Öres- och kronutjämning	8	-2
Summa	7 729 444	7 477 425

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga intäkter	8 854	18 534
Summa	8 854	18 534

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	241 248	241 248
Fastighetsskötsel utöver avtal	351 254	166 123
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	25 000	83 998
Hissbesiktning	6 544	6 513
Brandskydd	18 525	16 635
Bevakning	61 744	54 853
Gårdkostnader	4 748	3 075
Gemensamma utrymmen	3 444	7 009
Snöröjning/sandning	198 089	157 226
Serviceavtal	19 510	18 528
Förbrukningsmaterial	10 531	22 273
Summa	940 637	777 480

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförbättringar	24 992	48 505
Bostadsrättslägenheter	223 799	0
Tvättstuga	20 106	116 996
Trapphus/port/entr	0	19 964
Dörrar och lås/porttele	13 042	78 785
Övriga gemensamma utrymmen	7 800	234 183
VVS	27 504	29 603
Ventilation	89 014	20 895
Elinstallationer	2 252	62 175
Hissar	20 145	3 145
Fasader	0	24 750
Mark/gård/utemiljö	888	16 579
Vattenskada	37 811	22 603
Skador/klotter/skadegörelse	0	21 606
Summa	467 352	699 789

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Dörrar och lås	0	837 694
VVS	1 599	244 356
Ventilation	0	56 250
Elinstallationer	29 813	0
Fönster	389 056	10 250
Balkonger/altaner	486 681	459 576
Mark/gård/utemiljö	0	68 392
Garage/parkering	467 000	0
Summa	1 374 149	1 676 518

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	167 162	139 941
Uppvärmning	994 898	833 189
Vatten	940 000	640 632
Sophämtning/renhållning	147 780	135 814
Grovsopor	25 814	77 510
Summa	2 275 654	1 827 086

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	227 326	211 969
Fastighetsskatt	384 225	384 225
Korr. fastighetsskatt	0	-753
Summa	611 551	595 441

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	654	1 111
Tele- och datakommunikation	109 408	111 086
Juridiska åtgärder	0	32 915
Inkassokostnader	1 658	3 066
Revisionsarvoden extern revisor	55 000	48 938
Fritids och trivselkostnader	5 243	5 394
Föreningskostnader	41 557	34 952
Förvaltningsarvode enl avtal	111 335	107 840
Överlåtelsekostnad	24 734	11 029
Pantsättningskostnad	9 816	5 516
Korttidsinventarier	0	2 298
Administration	6 231	44 895
Konsultkostnader	186 595	80 402
Tidningar och facklitteratur	689	650
Bostadsrätterna Sverige	8 150	8 150
Summa	561 070	498 241

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	218 801	220 675
Lön - lokalvård	109 188	110 763
Övriga arvoden	0	6 600
SPP/tjänstepension/FORA	4 097	4 078
Arbetsgivaravgifter	93 189	90 879
Löneskatt	1 042	1 255
Summa	426 317	434 250

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	1 199 612	779 464
Dröjsmålsränta	0	21
Summa	1 199 612	779 485

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 356 180	98 356 180
Utgående akkumulerat anskaffningsvärde	98 356 180	98 356 180
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 895 725	-20 978 397
Årets avskrivning	-1 167 407	-917 328
Utgående akkumulerad avskrivning	-23 063 132	-21 895 725
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-6 222 000	-6 222 000
Återföring av nedskrivning enl.värdering	6 222 000	-
Utgående nedskrivning	-	-6 222 000
Utgående restvärde enligt plan	75 293 048	70 238 455
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>579 000</i>	<i>579 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 223 000	100 223 000
Taxeringsvärde mark	42 601 000	42 601 000
Summa	142 824 000	142 824 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	653 661	653 661
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	653 661	653 661
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-130 732	0
Avskrivningar	-130 732	-130 732
Utgående avskrivning	-261 464	-130 732
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	392 197	522 929

Erhållit bidrag om 653.661 kr ingår i beloppen ovan.

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	139 424	149 564
Skattefordringar	19 148	18 935
Momsavräkning	0	143 434
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 700
Transaktionskonto	581 851	593 465
Borgo räntekonto	1 304 173	2 049 134
Summa	2 044 596	2 962 232

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 529	31 211
Summa	11 529	31 211

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
Stadshypotek AB	2023-08-02	4,19 %	-	8 943 133
Nordea	2023-09-20	0,56 %	-	8 717 775
Handelsbanken	2024-09-01	0,69 %	13 996 069	14 218 521
SBAB	2025-11-12	3,85 %	8 308 250	8 482 050
Nordea	2026-10-16	1,09 %	7 979 525	8 114 089
Stadshypotek	2026-09-30	4,56 %	8 547 950	-
Stadshypotek	2024-08-02	4,79 %	6 810 797	-
Stadshypotek	2024-08-02	4,79 %	1 000 000	-
Summa			46 642 591	48 475 568
Varav kortfristig del			21 801 595	18 191 724

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 651 081 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Uppl kostn räntor	86 901	97 879
Förutbet hyror/avgifter	664 990	616 835
Summa	751 891	714 714

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-06-30

96 292 000

2023-06-30

96 292 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Främst beroende på fortsatt högt ränteläge och de stora avgiftshöjningarna för vatten (30%) och fjärrvärme (25%) som genomfördes den 1 januari 2024 har de förväntade kostnaderna ökat i en sådan omfattning att en avgiftsökning kan bli nödvändig under det kommande räkenskapsåret. Bevakningen av sättningen på Gård 2 kommer att fortsätta för att säkerställa det stabila läget. Efter genomförda åtgärder under året återstår några sprickor i tegelfasaden. Tidpunkt för åtgärd är inte fastställt.

Underskrifter

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

Norrtälje

Annette Nilsson
Styrelseledamot

Kjell Gustafsson
Styrelseledamot

Moses Dadsetan
Styrelseledamot

Susanne Palmér
Ordförande

Susanne Wedin
Styrelseledamot

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

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.10.2024 12:28

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 28.10.2024 09:19

DOCUMENT ID:
S1eMYanxJl

ENVELOPE ID:
ry1GFT3e1e-S1eMYanxJl

DOCUMENT NAME:
Brf Piloten, 716421-1745 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Susanne Palmér susanne.palmer@peab.se	Signed Authenticated	28.10.2024 09:21 28.10.2024 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.95.20
2. SUSANNE WEDIN susanne.wedin@indexresidence.se	Signed Authenticated	28.10.2024 09:39 28.10.2024 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.90.67
3. ANNETTE NILSSON annette.nilsson@roslagsjern.se	Signed Authenticated	28.10.2024 10:28 28.10.2024 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.61.218
4. KJELL EINAR GÖTRIK GUSTAFSSON kjell.gfn@gmail.com	Signed Authenticated	28.10.2024 11:31 28.10.2024 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.110.255
5. MOSES DADSETAN chirokliniken@gmail.com	Signed Authenticated	28.10.2024 19:57 28.10.2024 19:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.33.73
6. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfyr.se	Signed Authenticated	29.10.2024 12:28 29.10.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.195.68

* 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