



Välkommen till årsredovisningen för Brf Piloten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Proinova 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

Firma tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledmöterna.

Revisorer

Magnus Wennlöf Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Från och med 2024/25 följer föreningen en rullande 50-årig underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|--|
| 2025 | ● Rengjort samtliga tak
Nya utemöbler till gårdarna |
| 2024 | ● Nedtagning av 9 pilar vid carportar
Reparation av gunghäst på Gård 6
Renovering av Lekställning Gård 6 |
| 2023-2025 | ● Påbörjat arbete med att byta ut altandörrar och justerat fönster |
| 2023 | ● Hörnlistor i trapphus uppsatta
Väggar i tvättstugor uppsatta
Målat tvättstugor, portalernas tak och samlingslokalen
Bytt plastmatta i samlingslokalen
Bytt ytterdörr i samlingslokalen
Påbörjat arbete i drabbade lägenheter pga sättningar i hus
Skärmtak uppsatt över två balkonger och Kabinens ytterdörr
Målning av carportar |
| 2022-2023 | ● Byte av huvudventiler i föreningens vattenförsörjning och backventiler i lägenheterna |
| 2022 | ● Uppbyggnad av delvis nerbrunnen carport Gård 4 och 6
Nya möbler i samlingslokalen
Ny varmvattenberedare i bastun
Byte av lås i alla trapphus, lägenheter och allmänna utrymmen
Dörrstopp uppsatta |
| 2021-2022 | ● Installation av laddboxar för samtliga
Bytt samtliga tvättcylindrar |

- 2021-2022** ● Utredning sättningar gård 2 - Mätningar fortgår
- 2021** ● Målning utsida Kabinen
- 2020** ● Renoverat samtliga entrédörrar till trapphusen
Reparerat sprickbildningar i valven in till gårdarna
Spolning av samtliga lägenheters rörstammar
Ny lekstuga gård 2
- 2019** ● Byte av köksfläkt i samlingslokal
Byte av fläktar i tvättstugor
- 2018** ● Byte av belysning i portaler till LED
Byte av stolpbelysning på gårdar till LED
Byte av tvättstugornas belysning till LED
Montering av vägbommar med lås
Byte av trapphusbelysning till LED
Monterat fastighetsboxar pga nya regler från Posten
- 2017** ● Bytt tvättstugeutrustning på 6:ans gård samt även bytt plastmatta
Modernisering av hiss gård 6
Byte av utebelysning vid carportar
Rustat lekpark på gård 2
Rustat lekpark på gård 4
- 2016** ● Bytt tvättstugeutrustning på 2:ans gård samt även bytt plastmatta
Modernisering av hiss gård 4
- 2015** ● Bytt tvättstugeutrustning på 4:ans gård samt även bytt plastmatta
Byte av komplett värmeväxlarenhet som innehåller ny värmeväxlare för tappvarmvattnet inkl ny pump för VVC
Modernisering av hiss gård 2
- 2014** ● Montage av snörasskydd på föreningslokal,nockräcken på kedjehus samt på parhus
- 2013-2014** ● VVC-Systemet, Ny pump och byte av VVC-begränsare
Telia fiber samt digital TV
- 2013** ● Injustering av värmesystemet samt byte av radiatorventiler och termostater
- 2011-2012** ● Ny gunga på gård 2
Underhåll av tak
Bytt samtliga köksfläktar
- 2010-2012** ● Målning av förråd
Vitmålat träfasader
Målning av Trapphus

2010-2011 ● Bytt samtliga tidur för motorvärmare

Planerade underhåll

2025 ● Utvändig målning

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 Fyrtornet AB
Service av laddboxar	AB Elteam Norrtälje
Underhållsplan	Sweax
Serviceavtal fjärrvärme	Norrtälje Energi

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 behöver tas. 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 som vidtagits. Förändringen av föreningens likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

* Föreningen följer en webbaserad rullande femtioårig underhållsplan.

* 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 i december 2023 värderat att marknadsvärdet för föreningens fastigheter uppgår till 220 miljoner kronor, där 45 miljoner avser markvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7% utifrån ökad belastning bl.a. beroende på ökade räntekostnader och hög inflation. Enligt beslut taget på årsmötet ökades avgiften med 2,9% from 2025-04-01 för att kompensera en kollektiv anslutning av bredband via Telia.

Föreningens finansiella situation är god. För att bevara den så måste kommande årsavgifter ta hänsyn till kostnadsökningar som inflation.

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 över tiotusen medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	8 462 681	7 729 436	7 477 425	7 737 155
Resultat efter fin. poster	48 657	4 845 826	-782 147	1 185 736
Soliditet (%)	39	38	34	33
Yttre fond	14 454 309	13 917 660	13 739 034	12 116 640
Taxeringsvärde	154 817 000	142 824 000	142 824 000	142 824 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	933	861	805	805
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	99,73	99,52	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 122	5 213	5 417	5 447
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 122	5 213	5 407	5 447
Sparande / kvm totalyta, kr	251	831	217	260
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	19	16	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	111	93	93
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	115	105	71	71
Energikostnad / kvm totalyta, kr	264	234	180	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	2,69	-	-
Räntekänslighet (%)	5,49	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 / 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 (totalt 292 002 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

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	9 275 000	-	-	9 275 000
Fond, yttre underhåll	13 917 660	-1 374 149	1 910 798	14 454 309
Balanserat resultat	2 111 587	6 219 975	- 1 910 798	6 420 764
Årets resultat	4 845 826	-4 845 826	48 657	48 657
Eget kapital	30 150 073	0	48 657	30 198 730

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 331 562
Årets resultat	48 657
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 910 798
Totalt	6 469 421
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	896 276
Balanseras i ny räkning	7 365 697

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 462 681	7 729 444
Övriga rörelseintäkter	3	50 703	8 854
Summa rörelseintäkter		8 513 384	7 738 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 812 812	-5 669 344
Övriga externa kostnader	9	-516 314	-561 070
Personalkostnader	10	-427 289	-426 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 298 135	4 923 861
Summa rörelsekostnader		-7 054 551	-1 732 870
RÖRELSERESULTAT		1 458 834	6 005 428
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 022	40 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 438 198	-1 199 612
Summa finansiella poster		-1 410 176	-1 159 602
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		48 657	4 845 826
ÅRETS RESULTAT		48 657	4 845 826

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	74 125 641	75 293 048
Maskiner och inventarier	13	261 469	392 197
Summa materiella anläggningstillgångar		74 387 110	75 685 245
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 387 110	75 685 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 300	30 441
Övriga fordringar	14	2 737 318	2 044 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	349 411	11 529
Summa kortfristiga fordringar		3 149 028	2 086 566
Kassa och bank			
Kassa och bank		82 022	78 940
Summa kassa och bank		82 022	78 940
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 231 051	2 165 506
SUMMA TILLGÅNGAR		77 618 160	77 850 751

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 275 000	9 275 000
Fond för yttre underhåll		14 454 309	13 917 660
Summa bundet eget kapital		23 729 309	23 192 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 420 764	2 111 587
Årets resultat		48 657	4 845 826
Summa fritt eget kapital		6 469 421	6 957 413
SUMMA EGET KAPITAL		30 198 730	30 150 073
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 806 526	24 840 996
Summa långfristiga skulder		29 806 526	24 840 996
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	16 022 053	21 801 595
Leverantörsskulder		656 322	247 364
Övriga kortfristiga skulder		42 261	58 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	892 268	751 891
Summa kortfristiga skulder		17 612 904	22 859 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 618 160	77 850 751

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 458 834	6 005 428
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 298 135	1 298 139
Nedskrivningar	0	-6 222 000
	2 756 969	1 081 567
Erhållen ränta	29 271	59 693
Erlagd ränta	-1 436 067	-1 210 590
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 350 172	-69 330
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-396 585	160 188
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	530 633	63 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 484 221	154 003
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	63 482	1 000 000
Amortering av lån	-877 494	-2 832 977
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-814 012	-1 832 977
ÅRETS KASSAFLÖDE	670 209	-1 678 974
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 964 965	3 643 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 635 173	1 964 965

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.

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, 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:

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens 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 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	8 054 004	7 471 140
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-28 684
Vatten, moms	292 002	237 736
Fast tillägg elbilsaddning	30 058	4 200
Elintäkter laddstolpe	1 200	14 200
Elintäkter laddstolpe moms	51 845	4 080
Påminnelseavgift	2 401	0
Dröjsmålsränta	0	56
Pantsättningsavgift	10 496	7 975
Överlåtelseavgift	16 100	16 642
Administrativ avgift	4 067	0
Vidarefakturerade kostnader	500	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	2 091
Öres- och kronutjämning	8	8
Summa	8 462 681	7 729 444

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	35 878	8 854
Försäkringsersättning	14 825	0
Summa	50 703	8 854

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	221 144	241 248
Fastighetsskötsel utöver avtal	202 227	351 254
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	84 235	25 000
Hissbesiktning	7 250	6 544
Brandskydd	18 430	18 525
Bevakning	49 477	61 744
Gårdkostnader	11 869	4 748
Gemensamma utrymmen	0	3 444
Snöröjning/sandning	84 050	198 089
Serviceavtal	17 145	19 510
Förbrukningsmaterial	15 089	10 531
Summa	710 916	940 637

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	4 654	24 992
Bostadsrättslägenheter	0	223 799
Tvättstuga	0	20 106
Dörrar och lås/porttele	15 815	13 042
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 800
VVS	35 890	27 504
Ventilation	7 225	89 014
Elinstallationer	0	2 252
Hissar	22 926	20 145
Mark/gård/utemiljö	4 372	888
Vattenskada	0	37 811
Summa	90 882	467 352

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Underhåll av byggnad	5 151	0
VVS	0	1 599
Ventilation	462 500	0
Elinstallationer	0	29 813
Hiss	33 375	0
Tak	390 325	0
Fönster	0	389 056
Balkonger/altaner	4 925	486 681
Garage/parkering	0	467 000
Summa	896 276	1 374 149

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	320 164	167 162
Uppvärmning	1 017 536	994 898
Vatten	1 026 334	940 000
Sophämtning/renhållning	155 454	147 780
Grovsopor	14 901	25 814
Summa	2 534 389	2 275 654

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	47 564	227 326
Självrisk	47 500	0
Bredband	81 320	0
Fastighetsskatt	394 095	384 225
Korr. fastighetsskatt	9 870	0
Summa	580 349	611 551

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	454	654
Tele- och datakommunikation	91 171	109 408
Juridiska åtgärder	25 049	0
Inkassokostnader	3 197	1 658
Revisionsarvoden extern revisor	69 625	55 000
Fritids och trivselkostnader	8 241	5 243
Föreningskostnader	8 850	41 557
Förvaltningsarvode enl avtal	137 279	111 335
Överlåtelsekostnad	14 094	24 734
Pantsättningskostnad	10 496	9 816
Korttidsinventarier	2 298	0
Administration	16 426	6 231
Konsultkostnader	125 060	186 595
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	4 074	8 150
Summa	516 314	561 070

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	222 999	218 801
Löner till kollektivanst	45 495	0
Lön - fastighetsskötare	15 165	0
Lön - lokalvård	48 528	109 188
SPP/tjänstepension/FORA	5 063	4 097
Arbetsgivaravgifter	88 811	93 189
Löneskatt	1 228	1 042
Summa	427 289	426 317

Anställda under året
Föreningen har haft 3 anställda

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	1 438 107	1 199 612
Dröjsmålsränta	91	0
Summa	1 438 198	1 199 612

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 356 180	98 356 180
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 356 180	98 356 180
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 063 132	-21 895 725
Årets avskrivning	-1 178 407	-1 167 407
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 241 539	-23 063 132
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 114 641	75 293 048
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>579 000</i>	<i>579 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 276 000	100 223 000
Taxeringsvärde mark	46 541 000	42 601 000
Summa	154 817 000	142 824 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	653 661	653 661
Utgående anskaffningsvärde	653 661	653 661
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-261 464	-130 728
Avskrivningar	-130 728	-130 728
Utgående avskrivning	-392 192	-261 464
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	261 469	392 197

Erhållit bidrag om 653 661 kr ingår i beloppen ovan.

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	169 767	139 424
Skattefordringar	10 320	19 148
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 080	0
Transaktionskonto	953 725	581 851
Borgo räntekonto	1 599 426	1 304 173
Summa	2 737 318	2 044 596

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	32 824	0
Förutbet försäkr premier	237 819	0
Förutbet bredband	64 496	0
Upplupna intäkter	3 992	0
Upplupna ränteintäkter	10 280	11 529
Summa	349 411	11 529

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Nordea	2026-10-16	1,09 %	7 844 961	7 979 525
SBAB	2025-11-12	3,85 %	8 134 450	8 308 250
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,83 %	13 773 617	13 996 069
Stadshypotek AB	2026-09-30	4,56 %	8 412 090	8 547 950
Stadshypotek AB	2025-08-05	3,34 %	6 678 461	6 810 797
Stadshypotek AB	2025-08-05	3,34 %	985 000	1 000 000
Summa			45 828 579	46 642 591
Varav kortfristig del			16 022 053	21 801 595

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 758 519 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**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	6 649	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	948	0
Uppl kostn el	13 283	0
Uppl kostnad Värme	48 778	0
Uppl kostn räntor	89 032	86 901
Uppl kostnad Sophämtning	510	0
Uppl kostnad arvoden	1 890	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	594	0
Förutbet hyror/avgifter	730 584	664 990
Summa	892 268	751 891

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	96 292 000	96 292 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi kommer skriva om lån även detta räkenskapsår.

Underskrifter

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

Norrtälje

Susanne Palmér
Ordförande

Annette Nilsson
Styrelseledamot

Kjell Gustafsson
Styrelseledamot

Moses Dadsetan
Styrelseledamot

Susanne Wedin
Styrelseledamot

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

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.11.2025 09:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.11.2025 15:09

DOCUMENT ID:

BJMs5lw7gWg

ENVELOPE ID:

rylicUPmIWl-BJMs5lw7gWg

DOCUMENT NAME:

Brf Piloten, 716421-1745 - Årsredovisning 2025.pdf
22 pages

SHA-512:

d42909a10401ed858df51f6fc71539def6e5857dc16fcaa
70df9bbb3dde73107b36f41e7226c02dbf763e86aaa347
dcb82645e6b224bc5abef54a4da3756ce02

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Susanne Palmér susanne.palmer@peab.se	 Signed Authenticated	13.11.2025 15:10 13.11.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.95.20
2. ANNETTE MARITA CATARINA NILSSON anette.nilsson@roslagsjern.se	 Signed Authenticated	13.11.2025 15:13 13.11.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.61.218
3. SUSANNE WEDIN susanne.wedin@indexresidence.se	 Signed Authenticated	13.11.2025 15:23 13.11.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.57.238
4. KJELL EINAR GÖTRIK GUSTAFSSON kjell.gfn@gmail.com	 Signed Authenticated	13.11.2025 16:56 13.11.2025 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2043:b84c:1900:1d7c:996e:c0a:d4b7
5. MOSES DADSETAN chirokliniken@gmail.com	 Signed Authenticated	13.11.2025 18:18 13.11.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:57c:e4ed:d987:2955:e704:f493
6. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfy.se	 Signed Authenticated	14.11.2025 09:44 14.11.2025 09:38	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.

📎 Attachments

No attachments 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

 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 Piloten
Org.nr. 716421-1745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Piloten för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Piloten för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.11.2025 09:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.11.2025 15:09

DOCUMENT ID:

B1n98P7g-l

ENVELOPE ID:

HkZs98v7xZg-B1n98P7g-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Piloten 2425.pdf

2 pages

SHA-512:

2ee9ec066ae5cba65f2b9eb4508bdec72f41fde3c2ccf1b
3617816e49c4fba3f1866076bbe278c5954e01d45b51c2
5e4c9312b78a3c95d3a2625267ca548ee66

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN MAGNUS WENNLÖF	Signed	14.11.2025 09:43	eID	Swedish BankID
F				
magnus.wennlof@revfyr.s	Authenticated	14.11.2025 09:42	Low	IP: 194.103.195.68
e				

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

Attachments

No attachments 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

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