



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilblomman

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-03 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
Västergarn 6, 7, 8	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna - Folksam.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 611 kvm. Byggnadernas totalyta är 4611 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Cecilia Åkesson	Ordförande
Noora Soledad Garcia	Styrelseledamot
Tommy Berglund	Styrelseledamot
Elsa Geijer	Styrelseledamot
Jens Alfredo Andersson	Suppleant
Juan Bernardo Gomez Herrera	Suppleant

### Valberedning

Magnus Fingal  
Margareta Larsson Berglund  
Abbas Nikkhakin

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

## Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Målning av ståldörrar gemensamhetsbyggnader

## Planerade underhåll

**2025** ● Målning av trapphus

**2026** ● Stamspolning

**2027** ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll), målning gemensamma byggnader

## Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
El förbrukning	Fortum
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Bostadsrätterna/Folksam
Hissar	Otis AB
Kontroll av fordonsuppställning	Parkeringservice Svenska AB
Krediter	Handelsbanken
Parkering	Tripton Fastighet
Rengöring av sopkärl för matavfall	Miljöhuset i Stockholm AB
Service/rengöring sokpassuner	Lövhagen UWS
Snöröjning	SGB PROJEKT AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Städning	Optimal Trappstädning
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	WIAB
Entrémattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Trädgårdsskötsel	Bee Green garden & design

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västergarn Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar miljöhus, snöröjning på gemensamma gångar och ytor, park och lekplats, belysning. För miljöhus, vattenutkastare, hårdgjord mark och belysning är Pilblommans del av kostnaderna 60/312 (19%)  
För gångbana/trottoar med trottoarkant längs Beckomberga Ängsväg är Pilblommans del kostnaderna 60/373 (16%)

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

### Övriga uppgifter

Efter den vattenskada som inträffade i hus 10 i slutet på 2023 beslutade styrelsen att låta filma övriga stammar till hus 14 och 16 och det kunde efter detta konstateras att det finns allvarliga fel i samtliga avloppsstammar. Byggherren Besqab slog ifrån sig föreningens krav på ersättning efter den ursprungliga skadan 2023 vilket gjorde att föreningen stod med en kostnad på drygt 100 tkr efter att Folksam ersatt det som ansågs täckas av försäkringen. Efter att ha fått dokumentation från avloppsfilmningen granskad av en besiktningsman har styrelsen engagerat en jurist för att utreda möjligheten att driva en process mot Besqab. Parallellt med detta tas det in offerter för att åtgärda problemen i stammarna.

Styrelsen har haft 9 styrelsemöten under 2024 varav ett extrainsatt möte i september för att diskutera frågan kring avloppsstammarna.

2 städdagar har genomförts under året med god uppslutning av medlemmarna i föreningen. På höstens städdag erbjöd en mäklare från Svenska Mäklarhuset sig att stå för korvgrillningen och fika till deltagarna vilket uppskattades av alla som hade möjlighet att prata om marknadsläget under informella former.

I mars tecknades ett avtal med Stockholm Exergi som innebär att ett antal sensorer placeras ut i olika lägenheter för att mäta luftfuktighet och temperatur för att i förlängningen titta på möjligheten till värmeoptimering.

I september träffade representanter från styrelsen en representant från Tipton som beskrev den tänkta byggnationen i den detaljplan som finns för området. 9 nya punkthus med sammanlagt 180 bostadsrätter samt ett mobilitetshus som ska inrymma bland annat ett parkeringsgarage som ska ersätta de parkeringsplatser som finns på yta som kommer bebyggas. Styrelsen sammanfattade en del synpunkter kring parkeringsplatserna och skickade in till Stadsbyggnadskontoret samt uppmanade medlemmarna att lämna sina eventuella synpunkter inom utsatt tid för detta.

På styrelsemötet i oktober hade styrelsen besök av en representant från konsultföretaget Green Crew för att lyssna på hur de skulle kunna vara behjälpliga i en upphandling av solcellsanläggning på taket på de tre husen. Styrelsen beslutade efter detta att bordlägga denna fråga tillsvidare och lägga fokus på problemet med avloppsstammarna vilket kommer kosta både tid och pengar.

På föreningsstämman röstades ett förslag för kö till parkeringsplatser för elbilar igenom och efter detta har samtliga laddplatser hyrts ut till medlemmar med el-bilar eller laddhybrider. En kö med 1 person finns just nu.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 042 297	3 837 113	3 693 986	3 667 528
Resultat efter fin. poster	-565 351	-377 273	-423 885	-65 482
Soliditet (%)	77	76	76	76
Yttre fond	3 318 735	2 333 735	1 348 735	448 739
Taxeringsvärde	134 000 000	134 000 000	134 000 000	96 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	770	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	91,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 231	10 838	10 903	11 077
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 231	10 838	10 903	11 077
Sparande per kvm totalyta, kr	262	277	275	360
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	59	65	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	92	73	62	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	16	13	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	148	140	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,77	0,97	-	-
Räntekänslighet (%)	12,66	14,08	-	-

**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

Resultaträkningen uppvisar en förlust på ca 565 tkr jämfört med budgeterat förlust på ca 555 tkr. Trots den marginella differensen kan följande kommentarer göras. Den vattenskada som drabbade föreningen i december 2023 kom att kosta föreningen ca 113 tkr. För denna kostnad fanns självklart inte någon budgetteckning. Taxebundna kostnader visar en förlust på 76 tkr, där den största delen avser uppvärmning (-64 tkr) och vatten (-27 tkr), medan kostnaderna för el blev 26 tkr lägre än budgeterat. Kostnaden för juristhjälp att driva kravet mot BESQAB för de konstaterade ledningsskadorna uppgår till ca 46 tkr. Slutligen blev räntekostnaderna för föreningens lån ca 127 tkr lägre än budgeterat till följd av en lägre räntenivå än budgeterat.

Trots det negativa resultatet har föreningen en god och stabil ekonomi. Styrelsen arbetar med en ekonomisk tioårsplan, som bl a "tar höjd" för kraftigt ökande räntekostnader till följd av kommande, nya lånevillkor. Föreningen har idag ytterst förmånliga räntor på en stor del av skulden. Såvitt inga fullständigt omvälvande ekonomiska förutsättningar kommer att uppstå under planperioden, kommer måttliga årliga avgiftshöjningar att vara tillräckliga för att dels säkerställa föreningens löpande drift, dels ge utrymme för att fortsätta amortera ner låneskulden. Det ligger på en framtida styrelse att ta ställning till när låneskulden nått en nivå som är mer "bekväm" för den samlade ekonomin.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	164 380 012	-	-	164 380 012
Fond, yttre underhåll	2 333 735	-	985 000	3 318 735
Balanserat resultat	-2 381 195	-377 273	-985 000	-3 743 469
Årets resultat	-377 273	377 273	-565 351	-565 351
<b>Eget kapital</b>	<b>163 955 278</b>	<b>0</b>	<b>-565 351</b>	<b>163 389 927</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 758 468
Årets resultat	-565 351
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-985 000
<b>Totalt</b>	<b>-4 308 820</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	71 570
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 237 249</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 042 297	3 837 113
Övriga rörelseintäkter	3	348 008	46 792
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 390 305</b>	<b>3 883 905</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 084 153	-1 781 861
Övriga externa kostnader	9	-201 254	-232 344
Personalkostnader	10	-133 153	-104 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 700 016	-1 698 843
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 118 576</b>	<b>-3 817 303</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>271 729</b>	<b>66 602</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 959	40 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-858 039	-484 815
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-837 080</b>	<b>-443 875</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-565 351</b>	<b>-377 273</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-565 351</b>	<b>-377 273</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	209 279 162	210 965 102
Maskiner och inventarier	13	113 759	127 835
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>209 392 921</b>	<b>211 092 937</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>209 392 921</b>	<b>211 092 937</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 338	32 871
Övriga fordringar	14	1 910 289	3 648 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	103 532	1 709
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 031 159</b>	<b>3 682 669</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 031 159</b>	<b>3 682 669</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>211 424 080</b>	<b>214 775 606</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		164 380 012	164 380 012
Fond för yttre underhåll		3 318 735	2 333 735
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>167 698 747</b>	<b>166 713 747</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 743 469	-2 381 195
Årets resultat		-565 351	-377 273
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 308 820</b>	<b>-2 758 469</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>163 389 927</b>	<b>163 955 278</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	46 875 000	33 150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 875 000</b>	<b>33 150 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	300 000	16 825 000
Leverantörsskulder		155 610	245 103
Övriga kortfristiga skulder		541	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	703 001	600 210
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 159 152</b>	<b>17 670 328</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>211 424 080</b>	<b>214 775 606</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>271 729</b>	<b>66 602</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 700 016	1 698 843
	<b>1 971 745</b>	<b>1 765 445</b>
Erhållen ränta	20 959	40 940
Erlagd ränta	-826 586	-509 375
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 166 118</b>	<b>1 297 010</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 809	-54 073
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 628	172 394
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 097 681</b>	<b>1 415 331</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	222 825
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>222 825</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 800 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 800 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 702 319</b>	<b>1 338 156</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 603 318</b>	<b>2 265 162</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 900 999</b>	<b>3 603 318</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pilblomman 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 leverantörsfakturer. 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:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10 %

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

Föreningens nybyggnadsår är 2015.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	3 726 864	3 549 528
Hysesintäkter p-plats	278 082	264 600
Hysesintäkter p-plats, moms	0	9 840
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-5 200
Elintäkter laddstolpe moms	12 618	7 819
Pantsättningsavgift	10 248	5 167
Överlåtelseavgift	13 706	4 464
Administrativ avgift	784	0
Vidarefakturerade kostnader	0	899
Öres- och kronutjämning	-5	-4
<b>Summa</b>	<b>4 042 297</b>	<b>3 837 113</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	45 544
Övriga intäkter	0	1 248
Försäkringsersättning	348 008	0
<b>Summa</b>	<b>348 008</b>	<b>46 792</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	44 250	30 174
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 444	23 877
Fastighetsskötsel gård enl avtal	91 391	78 198
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	30 852
Städning enligt avtal	85 200	73 696
Hissbesiktning	4 594	6 694
Gårdkostnader	4 025	8 117
Gemensamma utrymmen	1 170	0
Sophantering	7 842	16 495
Snöröjning/sandning	67 036	79 268
Serviceavtal	19 792	29 124
Mattvätt/Hyrmattor	5 034	2 272
Förbrukningsmaterial	7 975	13 067
<b>Summa</b>	<b>345 753</b>	<b>391 834</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	5 550	0
Sophantering/återvinning	8 800	555
Dörrar och lås/porttele	2 211	0
VVS	434 324	73 205
Värmeanläggning/undercentral	0	4 050
Ventilation	11 400	0
Elinstallationer	0	115 833
Hissar	17 936	69 725
Mark/gård/utemiljö	18 874	0
<b>Summa</b>	<b>499 095</b>	<b>263 368</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	71 570	0
<b>Summa</b>	<b>71 570</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	253 832	273 647
Uppvärmning	424 030	336 017
Vatten	107 250	74 435
Sophämtning/renhållning	55 896	34 879
Grovsopor	16 099	10 504
<b>Summa</b>	<b>857 107</b>	<b>729 482</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	56 680	77 996
Bredband	123 173	152 300
Samfällighetsavgifter	130 775	166 882
<b>Summa</b>	<b>310 628</b>	<b>397 178</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	4 611	17 014
Inkassokostnader	518	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 738	22 750
Styrelseomkostnader	2 201	0
Fritids och trivselkostnader	3 025	4 447
Föreningskostnader	2 262	28 961
Förvaltningsarvode enl avtal	80 346	71 668
Överlåtelsekostnad	14 042	9 190
Pantsättningskostnad	12 900	5 516
Korttidsinventarier	0	7 500
Administration	7 861	3 940
Konsultkostnader	45 750	54 938
Bostadsrätterna Sverige	0	6 420
<b>Summa</b>	<b>201 254</b>	<b>232 344</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	104 427	84 000
Arbetsgivaravgifter	28 726	20 254
<b>Summa</b>	<b>133 153</b>	<b>104 254</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	858 039	484 815
<b>Summa</b>	<b>858 039</b>	<b>484 815</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	224 500 000	224 500 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>224 500 000</b>	<b>224 500 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 534 898	-11 848 958
Årets avskrivning	-1 685 940	-1 685 940
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 220 838</b>	<b>-13 534 898</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>209 279 162</b>	<b>210 965 102</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 375 000</i>	<i>21 375 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
<b>Summa</b>	<b>134 000 000</b>	<b>134 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	140 738	0
Inköp	0	140 738
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>140 738</b>	<b>140 738</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 903	0
Avskrivningar	-14 076	-12 903
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-26 979</b>	<b>-12 903</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>113 759</b>	<b>127 835</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	9 290	8 450
Momsavräkning	0	35 696
Övriga kortfristiga fordringar	0	625
Transaktionskonto	442 880	562 544
Borgo räntekonto	1 458 119	3 040 774
<b>Summa</b>	<b>1 910 289</b>	<b>3 648 089</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	37 097	1 709
Förutbet försäkr premier	28 335	0
Förutbet bredband	38 075	0
Upplupna intäkter	25	0
<b>Summa</b>	<b>103 532</b>	<b>1 709</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2029-01-30	0,90 %	17 625 000	17 725 000
Handelsbanken	2030-01-30	1,45 %	15 525 000	15 625 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,59 %	14 025 000	16 625 000
<b>Summa</b>			<b>47 175 000</b>	<b>49 975 000</b>
Varav kortfristig del			300 000	16 825 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 675 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	17 771	47 402
Uppl kostn el	29 269	29 389
Uppl kostnad Värme	46 902	0
Uppl kostn räntor	105 915	74 462
Uppl kostn vatten	15 782	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 278	0
Uppl kostnad arvoden	100 275	87 723
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 506	27 562
Förutbet hyror/avgifter	348 303	333 672
<b>Summa</b>	<b>703 001</b>	<b>600 210</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 220 000	60 220 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Cecilia Åkesson  
Ordförande

---

Elsa Geijer  
Styrelseledamot

---

Noora Soledad Garcia  
Styrelseledamot

---

Tommy Berglund  
Styrelseledamot

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

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.05.2025 16:20

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.05.2025 15:02

**DOCUMENT ID:**

SJGw-LD7Zee

**ENVELOPE ID:**

H1-L-lwQZgg-SJGw-LD7Zee

**DOCUMENT NAME:**

Brf Pilblomman, 769623-9172 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

**SHA-512:**

08b0b95e24323d078cb90a0bba1d4be7e7dc69e6799e7  
bdbe83004e4b5622523c519ef9ee06600a198430860d2  
c043ba6609877387c19aa697e903ea9c849b8e

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. Noora Soledad Garcia noora.garcia@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 15:07 15.05.2025 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.112.178
2. BO TOMMY BERGLUND betomberg@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 15:18 15.05.2025 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.115.0
3. ANNA CECILIA ÅKESSON cecilia.akesson@amffasti gheter.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 15:19 15.05.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.109.245
4. ELSA GEIJER elsa.geijer3572@gmail.co m	 Signed Authenticated	15.05.2025 16:02 15.05.2025 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.71
5. Carina Eva Marie Toresso n info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 16:20 15.05.2025 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.58.178

\* 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

## 📄 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  
Pilblomman, org.nr 769623-9172.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Pilblomman för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på  
fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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*

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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti  
för att en revision som utförts enligt god revisions sed i  
Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet  
om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av  
oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under  
hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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 BRF Pilblomman  
för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner  
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 ersättningskyldighet 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.05.2025 16:20

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.05.2025 15:02

**DOCUMENT ID:**

rJevW8DQblx

**ENVELOPE ID:**

S1fIZUP7Zex-rJevW8DQblx

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Pilblomman 2024.pdf

2 pages

**SHA-512:**

2fc2531086a65670f3f1cb1962cb86e7c301e77ba5ec28  
594c79c4fda6942dc02a831fb20aeb2780f4fb4324bd153  
c61aa618f45bf40431d0549a44da4e3d969

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	15.05.2025 16:20	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	15.05.2025 16:20	Low	IP: 2.71.58.178

\* 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