

Årsredovisning 2024

Brf Pilstorp

746000-1246



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilstorp

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Zebran 5	1920	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Föreningens byggnad uppfördes under år 1900 på adresserna Östra Rönneholmsvägen 15 och 17, Fersens väg 22 samt Rönngatan 5A och 5B i Malmö. Fastigheten har en tomtareal om 1 371 kvm. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1930. Föreningens byggnad utgörs av 1 hus med totalt 36 lägenheter varav alla är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår enligt den ekonomiskaplanen till 3 638 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Styrelsens sammansättning

Mats Persson	Ordförande
Torbjörn Hammarström	Ledamot
Anna Palmstierna	Ledamot
Anna Paulsson	Ledamot
Carl Ståhl	Ledamot
Anders Sjögren	Suppleant
Eva Nilsson	Suppleant
Lukas Karlsson	Suppleant

Valberedning

Carina Behrendt
Nikolaos Kommatas

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-27. Ny ledamot och nya suppleanter i styrelsen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av fjärrvärmeanläggning
- 2019-2020** ● Omläggning av skiffer- och plåttak och bygge av takkupor
Omvandling av vindsförråd till 6 lägenheter
Rivning av 4 kökstrappor och installation av hissar
- 2018** ● Dränering av grund ut mot gatan

Planerade underhåll

- 2025** ● Radonmätning
Stamspolning och förstudie bottenavlopp och dagvattenledningar

Avtal med leverantörer

Bredband och ip-TV (ip-TV uppsagt från 2020-03-31)	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Sekant
Trappstädning	Ultra Clean

Övrig verksamhetsinformation

Innergården sköts av föreningens trädgårdsgrupp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024 präglades av fortsatta höga räntor på grund av den höga inflationen. Trenden bröts under sommaren och vi kunde se fallande räntor under andra halvåret. Under året beslutade styrelsen att binda delar av lånen, med olika löptider, för att få en mer förutsägbar kostnadsstruktur för föreningen på längre sikt.

Styrelsen beslutade också om två avgiftshöjningar under året för att kompensera för högre räntekostnader men också för att ge större utrymme för underhåll av fastigheten.

Den första höjningen var på 7% och gällde från 2024-11-01, och den andra var på 5% och gällde från 2025-01-01.

Styrelsen beslöt vidare att avgifterna skall justeras årligen i syfte att säkerställa att det finns långsiktigt utrymme för fastighetsunderhåll.

I juni 2023 nådde vi en för föreningen bra förlikning med totalentreprenören för vindsprojektet. En del av förlikningen innebar att fasaden skulle målas om. Ommålningen gjordes under sommaren 2024 och efter att denna godkänts så gjorde vi en sista betalning på 1 miljon kronor.

Förändringar i avtal

Under 2024 omförhandlades avtalet med Telenor avseende bredband. Omförhandlingen resulterade i en rejäl kostnadssänkning (-49%) och en mycket snabbare internetuppkoppling (från 500 MB till 1000 MB).

Övriga uppgifter

Trädgårdsgruppen har under ledning av Anna Palmstierna mötts ett antal gånger under året och även organiserat gemensamma träffar för alla boende.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 312 983	2 245 306	2 006 676	1 889 092
Resultat efter fin. poster	-1 055 078	-515 642	-1 538 067	-1 711 764
Soliditet (%)	57	57	52	53
Yttre fond	1 930 234	1 653 918	1 709 167	1 715 567
Taxeringsvärde	96 000 000	96 000 000	96 000 000	73 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	630	617	550	132
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	81,5	99,3	25,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 968	6 012	6 424	6 424
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 968	6 012	6 424	6 424
Sparande per kvm totalyta, kr	53	151	-38	-119
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	25	34	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	133	115	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	29	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	187	174	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	2,47	0,98	1,37
Räntekänslighet (%)	9,47	9,75	11,67	48,49

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

Årets resultat är i linje med avskrivningarna under året.

Följande åtgärder har vidtagits under året i syfte att förbättra resultatet:

- Hyran höjdes 2024-11-01 med 7% och 2025-01-01 med 5%.
- Några av lånen har skrivits om till en lägre räntesats.
- Styrelsen har informerat föreningens medlemmar att hyran kommer justeras årligen i syfte att kunna finansiera erforderligt underhållsarbete.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	483 200	-	-	483 200
Upplåtelseavgifter	33 914 900	-	-	33 914 900
Fond, yttre underhåll	1 653 918	-	276 316	1 930 234
Balanserat resultat	-4 496 445	-515 642	-276 316	-5 288 403
Årets resultat	-515 642	515 642	-1 055 078	-1 055 078
Eget kapital	31 039 931	0	-1 055 078	29 984 852

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 288 403
Årets resultat	-1 055 078
Totalt	-6 343 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	288 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-209 620
Balanseras i ny räkning	-6 421 862
	-6 343 482

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 312 983	2 245 306
Övriga rörelseintäkter	3	-20	507 365
Summa rörelseintäkter		2 312 963	2 752 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 573 068	-1 309 009
Övriga externa kostnader	9	-105 698	-375 701
Personalkostnader	10	-71 770	-67 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 042 892	-1 054 812
Summa rörelsekostnader		-2 793 428	-2 807 138
RÖRELSERESULTAT		-480 465	-54 467
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 989	96 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-633 602	-557 822
Summa finansiella poster		-574 613	-461 175
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 055 078	-515 642
ÅRETS RESULTAT		-1 055 078	-515 642

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	50 963 611	52 006 503
Summa materiella anläggningstillgångar		50 963 611	52 006 503
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 963 611	52 006 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 653	9 793
Övriga fordringar	13	4 254	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	156 145	183 482
Summa kortfristiga fordringar		175 052	193 281
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 656 040	2 276 310
Summa kassa och bank		1 656 040	2 276 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 831 092	2 469 590
SUMMA TILLGÅNGAR		52 794 703	54 476 093

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 398 100	34 398 100
Fond för yttre underhåll		1 930 234	1 653 918
Summa bundet eget kapital		36 328 334	36 052 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 288 403	-4 496 445
Årets resultat		-1 055 078	-515 642
Summa fritt eget kapital		-6 343 482	-5 012 087
SUMMA EGET KAPITAL		29 984 852	31 039 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 500 000	0
Summa långfristiga skulder		13 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 371 000	21 871 000
Leverantörsskulder		473 248	1 094 367
Skatteskulder		14 804	24 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	450 799	446 038
Summa kortfristiga skulder		9 309 851	23 436 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 794 703	54 476 093

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-480 465	-54 467
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 042 892	1 054 812
	562 427	1 000 345
Erhållen ränta	65 542	90 094
Erlagd ränta	-651 970	-480 372
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-24 001	610 066
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 675	-1 050
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-607 944	-2 652 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-620 269	-2 043 967
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-620 269	-3 543 967
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 276 310	5 820 276
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 656 040	2 276 310

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilstorp 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.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
---------	---------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 231 324	2 172 182
Kabel-TV/Bredband	77 328	71 280
Övriga intäkter	4 331	1 844
Summa	2 312 983	2 245 306

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-20	-1
Elprisstöd	0	27 067
Övriga intäkter	0	507
Försäkringsersättning	0	479 792
Summa	-20	507 365

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	55 489	50 301
Städning	106 824	103 622
Besiktning och service	60 406	32 013
Trädgårdsarbete	3 532	6 897
Snöskottning	19 294	3 750
Summa	245 545	196 583

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	215	4 136
Dörrar och lås/porttele	0	28 775
VA	31 486	26 707
Ventilation	12 529	12 188
El	4 601	1 269
Hissar	6 157	1 175
Fönster	0	1 688
Summa	54 988	75 938

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	209 620	11 684
Summa	209 620	11 684

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	88 872	91 582
Uppvärmning	481 050	488 350
Vatten	127 010	106 903
Sophämtning	53 395	69 394
Summa	750 327	756 229

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 909	49 917
Övrigt	34 044	31 839
Bredband/Kabeltv	136 080	127 740
Arvode teknisk förvaltning	31 875	1 875
Fastighetsskatt	58 680	57 204
Summa	312 588	268 575

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 783	7 765
Revisionsarvoden	16 938	15 813
Övriga förvaltningskostnader	38 245	305 007
Ekonomisk förvaltning	48 732	47 116
Summa	105 698	375 701

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	14 470	15 116
Summa	71 770	67 616

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	631 647	557 820
Övriga räntekostnader	1 955	2
Summa	633 602	557 822

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 494 868	61 282 368
Årets inköp	0	-1 787 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 494 868	59 494 868
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 488 365	-6 433 553
Årets avskrivning	-1 042 892	-1 054 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 531 257	-7 488 365
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 963 611	52 006 503
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
Summa	96 000 000	96 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 388	6
Summa	1 388	6

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 310	110 897
Försäkringspremier	55 134	51 909
Förvaltning	14 701	14 122
Inkomsträntor	0	6 553
Summa	156 145	183 482

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-03	3,20 %	5 371 000	5 371 000
Stadshypotek	2024-09-01	0,87 %		11 500 000
Stadshypotek	2024-01-02	4,95 %		5 000 000
Stadshypotek	2028-06-30	3,37 %	2 500 000	
Stadshypotek	2029-06-30	3,42 %	2 500 000	
Stadshypotek	2025-09-01	3,10 %	3 000 000	
Stadshypotek	2026-09-01	2,90 %	8 500 000	
Summa			21 871 000	21 871 000
Varav kortfristig del			8 371 000	21 871 000

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 788	65 283
El	8 533	9 683
Uppvärmning	63 551	69 895
Utgiftsräntor	63 266	81 634
Vatten	31 163	13 308
Beräknade uppl. sociala avifter	15 956	16 496
Förutbetalda avgifter/hyror	210 542	189 739
Summa	450 799	446 038

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 900 000	35 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 5% från 2025-01-01, se ovan under avsnittet Ekonomi.

Underskrifter

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

Malmö

Mats Persson
Ordförande

Anna Paulsson
Ledamot

Anna Palmstierna
Ledamot

Carl Ståhl
Ledamot

Torbjörn Hammarström
Ledamot

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2025 20:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 08:04

DOCUMENT ID:

SyxxZ-N80ke

ENVELOPE ID:

rkkZZE8C1l-SyxxZ-N80ke

DOCUMENT NAME:

Brf Pilstorp, 746000-1246 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS OLLE PERSSON matspersson2@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 08:06 11.04.2025 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.84
2. Arvid Torbjörn Hammarström torbjornhammar@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 08:46 11.04.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.171.21
3. ANNA PAULSSON annaelpaulsson@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 09:10 11.04.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 84.243.4.5
4. Anna Louise Palmstierna anna.palmstierna@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 10:52 11.04.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.200.1
5. CARL STÅHL carl.stahl75@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 17:12 12.04.2025 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 183.63.222.194
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	12.04.2025 20:14 12.04.2025 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.186

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pilstorp, org. nr 746000-1246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilstorp för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pilstorp för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2025 20:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 08:04

DOCUMENT ID:

rkGIWZ4LCkx

ENVELOPE ID:

SJx1ZZEL01g-rkGIWZ4LCkx

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Pilstorp 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	12.04.2025 20:13	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	12.04.2025 20:13	Low	IP: 83.233.136.186

* 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