



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilblomman

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med 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

Tommy Berglund	Ordförande, kassör
Noora Soledad Garcia	Styrelseledamot
Cecilia Åkesson	Styrelseledamot
Maria Strömberg	Styrelseledamot
Marcus Wendel	Styrelseledamot - Avgått från styrelsen 240131.
Jens Alfredo Andersson	Suppleant
Juan Bernardo Gomez	Suppleant

### Valberedning

Magnus Fingal, Abbas Nikkhakin

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toressons Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toressons Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-21. Beslut om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

2022 ● Målning av ståldörrar gemensamhetsbyggnader

## Planerade underhåll

2027 ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll), målning gemensamma byggnader

2026 ● Stamspolning

2025 ● Målning av trapphus

## Avtal med leverantörer

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

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västergarns Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar miljöhus, snöröjning på gemensamma gångar och ytor, lekplats, park..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I november fattade styrelsen beslut om att höja avgifterna med 5%. Orsakerna till höjningen var flera. Händelser i omvärlden förde med sig en kraftig inflation som inte minst påverkade priset på el och uppvärmning, tunga poster i föreningens ekonomi. Även det höjda ränteläget påverkar ekonomin när ett av föreningens tre lån villkorsändrades i januari 2024. Det medförde att räntekostnaderna närmast fördubblas eftersom lånet har löpt med en mycket låg ränta.

I samband med villkorsändringen gjordes en extra amortering med 2,5 miljoner kronor. Styrelsen bedömer det angeläget att minska föreningens låneskuld, eftersom en hög belåning innebär stor räntekänslighet. Trots tidigare extraamorteringar ligger låneskulden fortfarande över 10 000 kronor/kvadratmeter. Styrelsens långsiktiga ekonomiska planering pekar mot att låneskulden om ett par verksamhetsår kommer att underskrida denna nivå.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

### Övriga uppgifter

Verksamhetsåret 2023 avslutades på ett mindre roligt sätt. Beckomberga Ängsväg 10 drabbades av en vattenskada till följd av att kopplingen mellan två avloppsstammar brast. Medlemmarna i fem av husets lägenheter drabbades under knappt två veckor genom att badrummen inte var tillgängliga. Reparationen av skadan blev omfattande då felet låg ett antal meter in från entrén, under bottenplattan. Kostnaderna för reparationen är i skrivande stund inte kända, men det rör sig om betydande belopp. En större del bör täckas av föreningens försäkring. Föreningen har också reklamerat skadan hos byggaren BESQAB. Denna process kommer att pågå in på det nya verksamhetsåret.

I övrigt har det varit ett tämligen händelserikt år. Styrelsen har haft tio styrelsemöten och bl. a. beslutat om

- 1) att byta ut lysrören i de gemensamma utrymmena till LED-belysning som dels ger en betydligt bättre ljus, dels medför lägre energiförbrukning och dito kostnader.

- 2) att göra omkopplingar av värmesystemet i Beckomberga Ängsväg 16 för två lägenheter. Dessa har under år haft problem med låga inomhustemperaturer utan att några fel konstaterats. När styrelsen engagerade fastighetsförvaltaren WIAB fann man att installationerna var felaktigt monterade. Det har inte varit möjligt att få byggföretaget att ta ansvar för detta med hänvisning till att garantitiden löpt ut.

- 3) att byta städentreprenör. I samband med detta gjordes ett försök att sänka kostnaderna för städningen genom att införa 14-dagarsstädning under sommarmånaderna, vilket dock inte visade sig fungera.

- 4) att införa mattor i entréerna

Vid en extra föreningsstämma i mars antog stämman styrelsens förslag till nya stadgar. Motsvarande beslut togs vid ordinarie stämma i maj. Stadgarna har därefter registrerats hos Bolagsverket och är därmed gällande.

Styrelsen har under året också börjat uppmärksamma s k hållbarhetsfrågor. Det handlar om att så långt möjligt arbeta för att föreningens verksamhet medför så begränsade avtryck som möjligt på miljö och klimat. Exempel på sådana åtgärder är sorteringen av matavfall och införandet av LED-ljuskällor. För närvarande undersöker styrelsen även möjligheten att installera solceller på taken. Förutom att det är ett viktigt samhällsintresse att det arbetas med åtgärder inom hållbarhetsområdet, kan man på goda grunder anta att det framgent kommer att vara en faktor som påverkar utvecklingen av värdet på bostadsrätterna.

Vidare har styrelsen ägnat tid åt det som benämns systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Det handlar om enkla men viktiga åtgärder för att undvika att brand uppstår, liksom åtgärder för att minimera riskerna om brand ändå skulle uppstå. Utdelning av informationsfoldrar är en sådan liksom återkommande ronder i gemensamma utrymmen. En annan är att motverka att privata ägodelar, såsom cyklar och snöpulkor, förvaras i trapphusen. Sådana föremål kan vid en brand med ett rökfyllt trapphus innebära livshotande hinder om evakuering beordras ske liksom problem för räddningspersonalen.

I övrigt har som brukligt två städdagar genomförts med som vanligt engagerade medlemmar och trevligt umgänge. Också som brukligt har styrelsen skickat ut tio nyhetsbrev under året. Vi tar gärna emot tips på ämnen som är av betydelse att föreningens alla medlemmar blir informerade om.

Slutligen kan styrelsen konstatera att intresset för parkeringsplatser med laddmöjligheter stadigt ökar. Vid årsskiftet användes sju av de fjorton platserna aktivt till laddning av elbilar. Ytterligare fyra platser kommer att börja ladda under februari/mars, vilket betyder att det återstår tre platser med möjlighet att ladda. Det beslut stämman fattade 2022 om ett bokningssystem visar sig vara svårt att genomföra utan ytterligare investeringar och administrativa insatser med vidhängande kostnader. Styrelsen kommer därför att till föreningsstämman 2024 framlägga förslag om att stämman upphäver beslutet om införande av ett bokningssystem och i stället inför ett kösystem till laddplatserna. På några års sikt kommer med säkerhet möjligheter till laddning i större skala att komma till stånd i samband med den exploatering som för närvarande planeras i föreningens omedelbara grannskap.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 837 113	3 693 986	3 667 528	3 675 351
Resultat efter fin. poster	-377 273	-423 885	-65 482	-3 166
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	2 333 735	1 348 735	448 739	360 527
Taxeringsvärde	134 000 000	134 000 000	96 000 000	96 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	770	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 838	10 903	11 077	11 483
Skuldsättning per kvm totalyta	10 838	10 903	11 077	11 483
Sparande per kvm totalyta	277	275	360	370
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	65	41	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	73	62	58	55
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	13	12	11
Energikostnad per kvm totalyta	148	140	111	97
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,97	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

**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 ett negativt resultat på ca 377 tkr jämfört med budgeterat resultat på minus 178 tkr. Skillnaden på knappt 200 tkr har flera förklaringar. Dels har styrelsen beslutat om några obudgeterade åtgärder (byte till ledljusrör i gemensamma utrymmen och omkoppling av felkopplade värmerör i hus 16), dels kostnader för extrastämma samt en felperiodisering av samfällighetsavgift. Samtidigt har föreningen fått oplanerade intäkter i form av elstöd (45 tkr) samt ränteintäkter på likvida medel (41 tkr). Trots det negativa resultatet har föreningen en god och stabil ekonomi. Föreningen är ung och har därmed en betydande låneskuld. Det medför självklart omfattande räntekostnader, vilket tynger resultatet. Samtidigt överstiger summan av avskrivningar och underhåll det negativa resultatet.

Styrelsen arbetar med en ekonomiska tioårsplan, som bl. a. fångar upp kraftigt ökade räntekostnader. I planen förutsätts därför måttliga årliga avgiftshöjningar som dels säkerställer föreningens löpande drift, dels ger utrymme för att fortsätta amortera ner låneskulden. Mot denna bakgrund är resultaträkningens underskott av underordnad betydelse.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	164 380 012	-	-	164 380 012
Fond, yttre underhåll	1 348 735	-	985 000	2 333 735
Balanserat resultat	-972 310	-423 885	-985 000	-2 381 195
Årets resultat	-423 885	423 885	-377 273	-377 273
<b>Eget kapital</b>	<b>164 332 552</b>	<b>0</b>	<b>-377 273</b>	<b>163 956 448</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 396 195
Årets resultat	-377 273
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-985 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 758 468</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 758 468</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 837 113	3 693 986
Övriga rörelseintäkter	3	46 792	402
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 883 905</b>	<b>3 694 387</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 781 861	-1 643 272
Övriga externa kostnader	8	-232 344	-169 768
Personalkostnader	9	-104 254	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 698 843	-1 692 708
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 817 303</b>	<b>-3 597 742</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>66 602</b>	<b>96 645</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 940	5 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-484 815	-526 510
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-443 875</b>	<b>-520 530</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-377 273</b>	<b>-423 885</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-377 273</b>	<b>-423 885</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	210 965 102	212 651 042
Pågående projekt	13	0	363 563
Maskiner och inventarier	12	127 835	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>211 092 937</b>	<b>213 014 605</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>211 092 937</b>	<b>213 014 605</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 871	15 744
Övriga fordringar	14	3 648 089	2 274 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 709	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 682 669</b>	<b>2 290 440</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 682 669</b>	<b>2 290 440</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>214 775 606</b>	<b>215 305 045</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		164 380 012	164 380 012
Fond för yttre underhåll		2 333 735	1 348 735
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>166 713 747</b>	<b>165 728 747</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 381 195	-972 310
Årets resultat		-377 273	-423 885
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 758 469</b>	<b>-1 396 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>163 955 278</b>	<b>164 332 552</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 150 000	49 975 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 150 000</b>	<b>49 975 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	16 825 000	300 000
Leverantörsskulder		245 103	139 481
Skatteskulder		15	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	600 210	558 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 670 328</b>	<b>997 493</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>214 775 606</b>	<b>215 305 045</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>66 602</b>	<b>96 645</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 698 843	1 692 708
	<b>1 765 445</b>	<b>1 789 353</b>
Erhållen ränta	40 940	5 980
Erlagd ränta	-509 375	-483 657
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 297 010</b>	<b>1 311 676</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 073	-15 456
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	172 394	116 852
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 415 331</b>	<b>1 413 073</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	222 825	-363 563
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>222 825</b>	<b>-363 563</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-300 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 338 156</b>	<b>249 510</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 265 162</b>	<b>2 015 652</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 603 318</b>	<b>2 265 162</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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
Laddstolpar	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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår är 2015.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 549 528	3 380 436
Hysesintäkter p-plats	264 600	298 400
Hysesintäkter p-plats, moms	9 840	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-5 200	0
Elintäkter laddstolpe moms	7 819	0
Pantsättningsavgift	5 167	12 800
Överlåtelseavgift	4 464	0
Andrahandsuthyrning	0	2 415
Vidarefakturerade kostnader	899	0
Öres- och kronutjämning	-4	-65
<b>Summa</b>	<b>3 837 113</b>	<b>3 693 986</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	45 544	0
Övriga intäkter	1 248	402
<b>Summa</b>	<b>46 792</b>	<b>402</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	30 174	55 765
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 877	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	78 198	79 822
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	30 852	0
Städning enligt avtal	73 696	65 294
Städning utöver avtal	0	8 000
Hissbesiktning	6 694	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	19 238
Gårdkostnader	8 117	7 338
Sophantering	16 495	12 521
Snöröjning/sandning	79 268	112 366
Serviceavtal	29 124	66 259
Mattvätt/Hyrmattor	2 272	0
Förbrukningsmaterial	13 067	55 832
<b>Summa</b>	<b>391 834</b>	<b>482 436</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Sophantering/återvinning	555	44 050
Dörrar och lås/porttele	0	9 380
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 334
VVS	73 205	8 325
Värmeanläggning/undercentral	4 050	1 573
Elinstallationer	115 833	3 756
Hissar	69 725	38 895
<b>Summa</b>	<b>263 368</b>	<b>107 313</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	273 647	298 258
Uppvärmning	336 017	287 154
Vatten	74 435	59 537
Sophämtning/renhållning	34 879	48 943
Grovsopor	10 504	10 620
<b>Summa</b>	<b>729 482</b>	<b>704 512</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	77 996	67 822
Bredband	152 300	164 522
Samfällighetsavgifter	166 882	116 667
<b>Summa</b>	<b>397 178</b>	<b>349 011</b>



### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	17 014	6 076
Inkassokostnader	0	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 750	19 750
Styrelseomkostnader	0	22 551
Fritids och trivselkostnader	4 447	2 380
Föreningskostnader	28 961	3 544
Förvaltningsarvode enl avtal	71 668	73 688
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Korttidsinventarier	7 500	0
Administration	3 940	22 347
Konsultkostnader	54 938	12 500
Bostadsrätterna Sverige	6 420	6 420
<b>Summa</b>	<b>232 344</b>	<b>169 768</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	84 000	70 000
Arbetsgivaravgifter	20 254	21 994
<b>Summa</b>	<b>104 254</b>	<b>91 994</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	484 815	526 510
<b>Summa</b>	<b>484 815</b>	<b>526 510</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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	-11 848 958	-10 156 249
Årets avskrivning	-1 685 940	-1 692 708
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 534 898</b>	<b>-11 848 958</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>210 965 102</b>	<b>212 651 042</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 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	140 738	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>140 738</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-12 903	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-12 903</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>127 835</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13 PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	363 563	
Anskaffningar under året	0	363 563
Färdigställt under året	-363 563	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>363 563</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 450	9 534
Momsavräkning	35 696	0
Klientmedel	0	590 054
Övriga kortfristiga fordringar	625	0
Transaktionskonto	562 544	0
Borgo räntekonto	3 040 774	1 675 108
<b>Summa</b>	<b>3 648 089</b>	<b>2 274 696</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 709	0
<b>Summa</b>	<b>1 709</b>	<b>0</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-30	0,73 %	16 625 000	16 725 000
Handelsbanken	2029-01-30	0,90 %	17 725 000	17 825 000
Handelsbanken	2030-01-30	1,45 %	15 625 000	15 725 000
<b>Summa</b>			<b>49 975 000</b>	<b>50 275 000</b>
Varav kortfristig del			16 825 000	300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 475 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	47 402	16 455
Uppl kostn el	29 389	18 401
Uppl kostn räntor	74 462	99 022
Uppl kostnad arvoden	87 723	81 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 562	28 740
Förutbet hyror/avgifter	333 672	313 794
<b>Summa</b>	<b>600 210</b>	<b>558 012</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

60 220 000

2022-12-31

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  
Styrelseledamot

---

Maria Strömberg  
Styrelseledamot

---

Noora Soledad Garcia  
Styrelseledamot

---

Tommy Berglund  
Ordförande, kassör

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

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 09:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 10:23

DOCUMENT ID:

Sy-kt1jxQR

ENVELOPE ID:

HymTuJoxQ0-Sy-kt1jxQR

DOCUMENT NAME:

Brf Pilblomman, 769623-9172 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Noora Soledad Garcia noora.garcia@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:28 14.05.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/01) IP: 94.137.112.178
2. MARIA STRÖMBERG maria.stromberg6@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:48 14.05.2024 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/23) IP: 195.198.48.162
3. BO TOMMY BERGLUND betomberg@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 17:54 14.05.2024 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/08/31) IP: 90.129.192.202
4. CECILIA ÅKESSON cecilia.akesson@amffastigheter.se	Signed Authenticated	14.05.2024 17:59 14.05.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/24) IP: 95.193.158.100
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 09:22 15.05.2024 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

\* 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  
Pilblomman, org.nr 769623-9172.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Pilblomman för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 2023 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

COMPLETED BY ALL:  
15.05.2024 09:22

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 14.05.2024 10:23

DOCUMENT ID:  
rJJKkol70

ENVELOPE ID:  
H1NT01jJQC-rJJKkol70

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Pilblomman 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	15.05.2024 09:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
info@toressonrevision.se	Authenticated	15.05.2024 09:22	Low	IP: 2.70.30.53

\* 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