

# Årsredovisning 2023

Brf Pilstorp

746000-1246



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilstorp

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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 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
Zeban 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 ekonomiska planen till 3 638 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

### Styrelsens sammansättning

Carl Ståhl	Ordförande
Torbjörn Hammarström	Styrelseledamot
Anna Palmstierna	Styrelseledamot
Anna Paulsson	Styrelseledamot
Emil Sigvant	Styrelseledamot
Eva Nilsson	Styrelsesuppleant
Mats Persson	Styrelsesuppleant
Björn Möller	Styrelsesuppleant

### Valberedning

Carina Behrendt, sammankallande  
Nikolaos Kommatas

## Firmateckning

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

## Revisorer

Andréa Åkesson    Revisor    KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 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

- 2024** ● Byte av fjärrvärmeanläggning

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Sekant
Trappstädning	Ultra Clean
Bredband och ip-TV	Telenor

## Övrig verksamhetsinformation

Innergården sköts av föreningens trädgårdsgrupp.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

På samma sätt som under de närmaste föregående åren har en stor del av föreningens aktiviteter varit fokuserade på vindsprojektet. Vindsprojektet handlade om att inreda fastighetens vind till ytterligare sex bostadsrätter samt omläggning av tak, målning av fasad och fönster mot gatan samt montering av fyra hissar.

Den statusbesiktning för vindsprojektet som genomfördes sent 2022 har tagit en hel del energi i anspråk då vi har jobbat för att säkerställa att totalentreprenören åtgärdar alla besiktningens anmärkningarna. Även vid årets utgång återstår några punkter.

Under juni månad 2021 valde totalentreprenören för vindsprojektet att stämma föreningen för utebliven betalning då vi innehållit betalning tills dess frågan om förseningsvite var löst. Sedan dess har förhandlingarna fortsatt periodvis och i juni 2023 så löstes det hela med en bra förlikning för föreningen. En miljon hålls dock fortfarande inne tills dess att slutbesiktningens anmärkningarna på fasadmålningen är åtgärdade. I samband med förlikningen kunde vi också göra en engångsamortering på 1,5 miljon kronor.

Efter att stämningen hade avskrivits har vi också mottagit ersättning från vårt försäkringsbolag på närmare en halv miljon kronor.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-03-01 med 10%.

## Förändringar i avtal

Under 2023 bytte vi leverantör för trappstädningen från ClockRent till Ultra Clean.

## Övriga uppgifter

Trädgårdsgruppen har under ledning av Anna Palmstierna mötts ett antal gånger under året och även organiserat gemensamma träffar för alla boende. Arbetet med att återställa gården efter vindsprojektet fortsätter. Framsteg sker, även om delar av gräsmattan inte vill komma igång. De nya cykelplatserna som anlades i fjol har hjälpt och i nuläget har vi platser så att det räcker åt de som vill ha.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 245 306	2 006 676	1 889 092	1 625 543
Resultat efter fin. poster	-515 642	-1 538 067	-1 711 764	-719 757
Soliditet (%)	57	52	53	40
Yttre fond	1 653 918	1 709 167	1 715 567	1 715 567
Taxeringsvärde	96 000 000	96 000 000	73 000 000	73 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	617	550	132	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,5	99,3	25,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 012	6 424	6 424	5 600
Skuldsättning per kvm	6 012	6 424	6 424	5 600
Sparande per kvm	151	-38	-119	-143
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	34	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	115	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	25	-	-
Energikostnad per kvm	187	174	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	0,98	1,37	2,97
Räntekänslighet	9,75	11,67	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	483 200	-	-	483 200
Upplåtelseavgifter	33 914 900	-	-	33 914 900
Fond, yttre underhåll	1 709 167	-	-55 249	1 653 918
Balanserat resultat	-3 013 627	-1 538 067	55 249	-4 496 445
Årets resultat	-1 538 067	1 538 067	-515 642	-515 642
<b>Eget kapital</b>	<b>31 555 573</b>	<b>0</b>	<b>-515 642</b>	<b>31 039 931</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 496 445
Årets resultat	-515 642
<b>Totalt</b>	<b>-5 012 087</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	288 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 684
Balanseras i ny räkning	-5 288 403
	<b>-5 012 087</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	2 245 306	2 006 676
Övriga rörelseintäkter	3	507 365	8 751
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 752 671</b>	<b>2 015 427</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 309 009	-1 587 072
Övriga externa kostnader	9	-375 701	-658 901
Personalkostnader	10	-67 616	-62 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 054 812	-1 054 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 807 138</b>	<b>-3 362 942</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-54 467</b>	<b>-1 347 516</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		96 647	37 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-557 822	-228 463
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-461 175</b>	<b>-190 551</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-515 642</b>	<b>-1 538 067</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-515 642</b>	<b>-1 538 067</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	52 006 503	54 848 815
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 006 503</b>	<b>54 848 815</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 006 503</b>	<b>54 848 815</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 793	18 194
Övriga fordringar	13	6	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	183 482	167 478
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>193 281</b>	<b>185 677</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 276 310	5 820 276
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 276 310</b>	<b>5 820 276</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 469 590</b>	<b>6 005 953</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 476 093</b>	<b>60 854 768</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 398 100	34 398 100
Fond för yttre underhåll		1 653 918	1 709 167
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 052 018</b>	<b>36 107 267</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 496 445	-3 013 627
Årets resultat		-515 642	-1 538 067
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 012 087</b>	<b>-4 551 694</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 039 931</b>	<b>31 555 573</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	11 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		21 871 000	11 871 000
Leverantörsskulder		1 094 367	126 573
Skatteskulder		24 757	13 423
Övriga kortfristiga skulder		0	-761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	446 038	5 788 960
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 436 162</b>	<b>17 799 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 476 093</b>	<b>60 854 768</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-54 467</b>	<b>-1 347 516</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 054 812	1 054 812
	<b>1 000 345</b>	<b>-292 704</b>
Erhållen ränta	90 094	37 912
Erlagd ränta	-480 372	-227 732
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>610 066</b>	<b>-482 524</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 050	8 345
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 652 983	-305 865
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 043 967</b>	<b>-780 044</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 543 967</b>	<b>-780 044</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 820 276</b>	<b>6 600 320</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 276 310</b>	<b>5 820 276</b>

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 172 182	1 930 872
Kabel-TV/Bredband	71 280	71 280
Övriga intäkter	1 844	4 524
<b>Summa</b>	<b>2 245 306</b>	<b>2 006 676</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Elprisstöd	27 067	0
Övriga intäkter	507	0
Försäkringsersättning	479 792	0
Övriga rörelseintäkter	0	8 754
<b>Summa</b>	<b>507 365</b>	<b>8 751</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	103 622	78 108
Fastighetsskötsel	50 301	33 051
Övrigt	0	6 437
Besiktning och service	32 013	75 606
Trädgårdsarbete	6 897	1 304
Snöskottning	3 750	1 550
<b>Summa</b>	<b>196 583</b>	<b>196 056</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	500
Bostäder	0	4 856
Tvättstuga	4 136	60 695
Dörrar och lås/porttele	28 775	16 023
VA	26 707	16 687
Ventilation	12 188	0
El	1 269	12 575
Hissar	1 175	0
Fönster	1 688	6 788
<b>Summa</b>	<b>75 938</b>	<b>118 124</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga gemensamma utrymmen	0	29 650
VA	11 684	0
Gård/markytor	0	313 599
<b>Summa</b>	<b>11 684</b>	<b>343 249</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	91 582	123 571
Uppvärmning	488 350	417 032
Vatten	106 903	92 140
Sophämtning	69 394	66 963
<b>Summa</b>	<b>756 229</b>	<b>699 706</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 917	47 089
Övrigt	33 714	12 920
Bredband/Kabeltv	127 740	115 244
Fastighetsskatt	57 204	54 684
<b>Summa</b>	<b>268 575</b>	<b>229 937</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 765	14 523
Programvaror	0	1 217
Juridiska kostnader	0	4 921
Revisionsarvoden	15 813	15 625
Övriga förvaltningskostnader	305 007	537 991
Ekonomisk förvaltning	47 116	47 124
Konsultkostnader	0	37 500
<b>Summa</b>	<b>375 701</b>	<b>658 901</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	15 116	13 858
<b>Summa</b>	<b>67 616</b>	<b>62 158</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	557 820	228 432
Övriga räntekostnader	2	31
<b>Summa</b>	<b>557 822</b>	<b>228 463</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	61 282 368	61 282 368
Övrigt*	-1 787 500	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>59 494 868</b>	<b>61 282 368</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 433 553	-5 378 741
Årets avskrivning	-1 054 812	-1 054 812
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 488 365</b>	<b>-6 433 553</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>52 006 503</b>	<b>54 848 815</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
<b>Summa</b>	<b>96 000 000</b>	<b>96 000 000</b>

\*Avser kreditering av vindsprojekt

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6	5
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 897	105 782
Försäkringspremier	51 909	49 917
Förvaltning	14 122	11 779
Inkomsträntor	6 553	0
<b>Summa</b>	<b>183 482</b>	<b>167 478</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,72 %	5 371 000	5 371 000
Stadshypotek	2024-09-01	0,87 %	11 500 000	11 500 000
Stadshypotek	2024-01-02	4,95 %	5 000 000	6 500 000
<b>Summa</b>			<b>21 871 000</b>	<b>23 371 000</b>
Varav kortfristig del			21 871 000	11 871 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 871 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 283	5 495 250
El	9 683	21 193
Uppvärmning	69 895	63 090
Utgiftsräntor	81 634	4 184
Vatten	13 308	16 628
Beräknade uppl. sociala avifter	16 496	15 176
Förutbetalda avgifter/hyror	189 739	173 439
<b>Summa</b>	<b>446 038</b>	<b>5 788 960</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 900 000	35 900 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från den första januari höjdes månadsavgiften för bredband från 165 kr till 195 kr för att avspegla höjningen från Telenor. Totalentreprenören har meddelat att de ämnar åtgärda besiktningsanmärkningarna från fasadmålningen under sommaren.



## Underskrifter

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

Malmö

---

Anna Palmstierna  
Styrelseledamot

---

Anna Paulsson  
Styrelseledamot

---

Carl Ståhl  
Ordförande

---

Emil Sigvant  
Styrelseledamot

---

Torbjörn Hammarström  
Styrelseledamot

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

---

KPMG  
Andréa Åkesson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 07:00

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 19:14

DOCUMENT ID:

BkXgd1GOZO

ENVELOPE ID:

H1eld1GuZC-BkXgd1GOZO

DOCUMENT NAME:

Brf Pilstorp, 746000-1246 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Torbjörn Hammarström torbjornhammar@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 19:17 25.04.2024 19:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/22) IP: 90.232.201.11
2. ANNA PAULSSON annaelpaulsson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 19:42 25.04.2024 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/04) IP: 172.225.69.149
3. CARL STÅHL carl.stahl75@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 20:46 25.04.2024 20:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/22) IP: 85.228.193.136
4. Anna Louise Palmstierna anna.palmstierna@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 20:56 25.04.2024 19:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/28) IP: 85.228.200.1
5. Carl Emil Sigvant emil_sigvant@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 22:54 25.04.2024 22:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/26) IP: 94.234.107.34
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	26.04.2024 07:00 26.04.2024 06:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

\* 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 2023.

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 2023 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 revisionsmed 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 2023 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 trygghande sätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 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 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:

26.04.2024 07:01

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 19:14

DOCUMENT ID:

r1ZxdyGdZA

ENVELOPE ID:

SJgOJGdWA-r1ZxdyGdZA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Pilstorp 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	26.04.2024 07:01 26.04.2024 07:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

\* 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