

Årsredovisning 2025

Brf Pilstorp

746000-1246



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilstorp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Zebnan 5	1920	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 1964. 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

Jörgen Larsson	Ordförande
Torbjörn Hammarström	Styrelseledamot
Jon Joines	Styrelseledamot
Anna Paulsson	Styrelseledamot
Carl Ståhl	Styrelseledamot
Joel Hellström	Suppleant
Dan Mattsson	Suppleant
Eva Nilsson	Suppleant

Valberedning

Carina Behrendt, sammankallande

Nikolaos Kommatas

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening

Revisorer

Andrea Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

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

- 2018** ● Dränering av grund ut mot gatan
- 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
- 2024** ● Byte av fjärrvärmeanläggning
- 2025** ● Stampolning och förstudie bottenavlopp och dagvattenledningar

Planerade underhåll

- 2026** ● Radonmätning

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

Under 2025 gjordes en upphandling via Nabo av lån som förföll under året vilket Handelsbanken, vår nuvarande långgivare, vann genom att erbjuda bäst ränta - strategin om olika löptider på lånen för att sprida risken och få en förutsägbar kostnadsstruktur tas fortsatt i beaktande. Inga justeringar av hyrorna har gjorts inför 2026 utan fokus har legat på att sänka de löpande kostnaderna hos befintliga leverantörer.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Trädgårdsgruppen ordnade en städ- och rensdag av gemensamma och allmänna utrymmen.

Fokus har för styrelsen under 2025 legat på slutbesiktingen och uppföljning av åtgärdslistan gällande vindsvåningsprojektet - dessa åtgärder kommer till viss del att spilla över till 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 530 770	2 312 983	2 245 306	2 006 676
Resultat efter fin. poster	-793 040	-1 055 078	-515 642	-1 538 067
Soliditet (%)	57	57	57	52
Yttre fond	2 008 614	1 930 234	1 653 918	1 709 167
Taxeringsvärde	108 000 000	96 000 000	96 000 000	96 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	693	630	617	550
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	99,8	81,5	99,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 012	5 968	6 012	6 424
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 012	5 968	6 012	6 424
Sparande / kvm totalyta, kr	67	53	151	-38
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	24	25	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	131	133	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	35	29	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	190	187	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	2,89	2,47	0,98
Räntekänslighet (%)	8,68	9,47	9,75	11,67

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.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat är i linje med avskrivningarna under året.

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

- Några av lånen har skrivits om till en lägre räntesats.
- Den positiva utvecklingen på räntemarknaden har gjort att vi avvaktat med avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	483 200	-	-	483 200
Upplåtelseavgifter	33 914 900	-	-	33 914 900
Fond, yttre underhåll	1 930 234	-	78 380	2 008 614
Balanserat resultat	-5 288 403	-1 055 078	-78 380	-6 421 862
Årets resultat	-1 055 078	1 055 078	-793 040	-793 040
Eget kapital	29 984 852	0	-793 040	29 191 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 421 862
Årets resultat	-793 040
Totalt	-7 214 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	324 000
Balanseras i ny räkning	-7 538 902
	-7 214 902

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 530 770	2 312 983
Övriga rörelseintäkter	3	19 512	-20
Summa rörelseintäkter		2 550 282	2 312 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 411 940	-1 573 068
Övriga externa kostnader	9	-122 836	-105 698
Personalkostnader	10	-76 067	-71 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 036 932	-1 042 892
Summa rörelsekostnader		-2 647 775	-2 793 428
RÖRELSERESULTAT		-97 493	-480 465
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 818	58 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-714 365	-633 602
Summa finansiella poster		-695 547	-574 613
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-793 040	-1 055 078
ÅRETS RESULTAT		-793 040	-1 055 078

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	49 926 679	50 963 611
Summa materiella anläggningstillgångar		49 926 679	50 963 611
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 926 679	50 963 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 800	14 653
Övriga fordringar	13	440 437	502 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	131 377	156 145
Summa kortfristiga fordringar		578 614	672 802
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 155 424	1 155 424
Summa kassa och bank		1 155 424	1 155 424
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 734 039	1 828 226
SUMMA TILLGÅNGAR		51 660 718	52 791 837

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 398 100	34 398 100
Fond för yttre underhåll		2 008 614	1 930 234
Summa bundet eget kapital		36 406 714	36 328 334
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 421 862	-5 288 403
Årets resultat		-793 040	-1 055 078
Summa fritt eget kapital		-7 214 902	-6 343 482
SUMMA EGET KAPITAL		29 191 812	29 984 852
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 000 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	13 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 871 000	8 371 000
Leverantörsskulder		124 118	473 248
Skatteskulder		4 391	14 804
Övriga kortfristiga skulder		37 616	-2 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	431 781	450 799
Summa kortfristiga skulder		17 468 906	9 306 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 660 718	52 791 837

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-97 493	-480 465
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 036 932	1 042 892
	939 439	562 427
Erhållen ränta	29	65 542
Erlagd ränta	-659 102	-651 970
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	280 366	-24 001
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	49 965	11 675
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-393 342	-607 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-63 011	-620 269
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-63 011	-620 269
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 656 040	2 276 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 593 029	1 656 040

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilstorp är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 1,00 - 5,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 478 000	2 231 324
Kabel-TV/Bredband	42 768	77 328
Övriga intäkter	10 002	4 331
Summa	2 530 770	2 312 983

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-3	-20
Försäkringsersättning	5 518	0
Övriga rörelseintäkter	13 997	0
Summa	19 512	-20

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	51 122	55 489
Städning	109 596	106 824
Övrigt	18 277	0
Besiktning och service	122 397	60 406
Trädgårdsarbete	2 180	3 532
Snöskottning	31 500	19 294
Summa	335 071	245 545

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	215
Källarutrymmen	41 400	0
VA	9 288	31 486
Ventilation	33 211	12 529
El	500	4 601
Hissar	1 531	6 157
Garage och p-platser	413	0
Summa	86 343	54 988

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	209 620
Summa	0	209 620

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	84 809	88 872
Uppvärmning	501 923	481 050
Vatten	115 562	127 010
Sophämtning	53 665	53 395
Summa	755 959	750 327

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 134	51 909
Skadedjursförsäkring	64 484	34 044
Bredband	51 011	136 080
Arvode teknisk förvaltning	1 875	31 875
Fastighetsskatt	62 064	58 680
Summa	234 568	312 588

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 302	1 783
Övriga förvaltningskostnader	26 463	38 245
Revisionsarvoden	24 438	16 938
Ekonomisk förvaltning	50 728	48 732
Konsultkostnader	14 906	0
Summa	122 836	105 698

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 610	57 300
Sociala avgifter	18 457	14 470
Summa	76 067	71 770

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	713 988	631 647
Övriga räntekostnader	377	1 955
Summa	714 365	633 602

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 494 868	59 494 868
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 494 868	59 494 868
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 531 257	-7 488 365
Årets avskrivning	-1 036 932	-1 042 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 568 189	-8 531 257
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 926 679	50 963 611
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	59 000 000
Summa	108 000 000	96 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 833	1 388
Nabo Klientmedelskonto	437 604	500 616
Summa	440 437	502 004

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 310	86 310
Försäkringspremier	56 575	55 134
Bredband	10 958	0
Förvaltning	14 745	14 701
Inkomsträntor	18 789	0
Summa	131 377	156 145

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	2,47 %	5 371 000	5 371 000
Stadshypotek	2028-06-30	3,37 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2029-06-30	3,42 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,32 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,90 %	8 500 000	8 500 000
Summa			21 871 000	21 871 000
Varav kortfristig del			16 871 000	8 371 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 079	57 788
El	7 978	8 533
Uppvärmning	65 631	63 551
Utgiftsräntor	118 529	63 266
Vatten	23 010	31 163
Beräknade uppl. sociala avifter	0	15 956
Förutbetalda avgifter/hyror	210 554	210 542
Summa	431 781	450 799

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 900 000	35 900 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Malmö

Anna Paulsson
Styrelseledamot

Carl Ståhl
Styrelseledamot

Jon Joines
Styrelseledamot

Jörgen Larsson
Ordförande

Torbjörn Hammarström
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 15:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 16:05

DOCUMENT ID:

BJgFEN-rpbx

ENVELOPE ID:

S1KNNWH6Zg-BJgFEN-rpbx

DOCUMENT NAME:

Brf Pilstorp, 746000-1246 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

6a89d054c1aaa575830d16df1eef099b71f5d5c49d91bfe1e297de795cdf6fae5140a2b8d40a59ffa062435fb1d9a6f14b2c9a0de86897ce93b0cd28ff688152

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Paul Johan Jörgen Larsson jorgen.larsson@ess.eu	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:48 21.04.2026 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.139.222
2. Arvid Torbjörn Hammarström torbjornhammar@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:13 21.04.2026 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.41.11.82
3. Jon David Joines jon@joines.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:30 21.04.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 87.49.146.175
4. CARL STÅHL carl.stahl75@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 07:56 22.04.2026 07:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.89
5. ANNA PAULSSON annaelpaulsson@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:26 22.04.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 158.105.167.9
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:00 22.04.2026 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 52.202.3.163

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilstorp för år 2025.

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 2025 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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 2025 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 betryggande 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 15:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 16:05

DOCUMENT ID:

B1bFN4Zrabl

ENVELOPE ID:

SyxK4NbSp-e-B1bFN4Zrabl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Pilstorp 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

8b44cc56b1df96b0002bdc053f83e087168cd89092816a
82d0eb22e965f953a1504286aa57681d83b0046affa0d4
d93b685aa89c6c0c4416bd4251696d4b5da3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	22.04.2026 15:00	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	22.04.2026 14:59	Low	IP: 208.56.29.59

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed