

Årsredovisning 2024

Brf Pilastern i Haga

769637-2999



 Hy27Y4YQgx-Ske2QKNF7gl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilastern i Haga

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-25 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
Humboldt 2	2021	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 134 bostadsrätter om totalt 8 078 kvm och 4 lokaler om 459 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 537 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Wideroth	Ordförande
Fredrik Wilson	Styrelseledamot
Richard Nyberg	Styrelseledamot from 2024-03-15
Björn Isaksson	Styrelseledamot tom 2024-03-15

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan, men kommer att ta fram det under 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning	Simpleko, from 2024-10
Ekonomisk förvaltning	Nordr Sverige AB, tom 2024-10
Teknisk förvaltning, markskötsel och lokalvård	Primär

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2021-05-04 samtliga aktier i Folkhem AI AB och Folkhem Lärk AB av Folkhem Gren Holding AB. Efter köpen av aktierna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid bolagen överlät hela sina verksamheter till Brf Pilastern i Haga. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheterna Stockholm Humboldt 1 och 2 som innehas med äganderätt. Därefter har Stockholm Humboldt 1 reglerats in i Stockholm Humboldt 2.

I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Produktionen för trapphus 1 och 2 har färdigställts och intermistiskt slutbesked har erhöles trapphusvist 2023-12-06 respektive 2024-02-07. Första inflyttning skedde i december 2023 för trapphus 1, därefter flyttade trapphus 2 in i februari 2024, trapphus 3 april 2024 och trapphus 4 flyttar in i juni 2024.

Folkhem Trä AB har lämnat en räntegaranti till föreningen där Folkhem garanterar föreningen en räntekostnad motsvarande räntenivån 3,25% på föreningens lån. Garantin gäller från första inflyttningen till tre år efter att föreningens lån slutplacerats (2024-06-14). Mellan föreningen och Nordr har därför tecknats ett avtal gällande ovan. Med anledning av detta justerade styrelsen årsavgifterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har tecknat avtal med SEB Bank AB avseende byggkreditiv och slutfinansiering efter färdigställande av byggnationen av föreningens bostadsfastighet.

Föreningen har inget resultat fram till avräkningsdag, vilket är 2024-10-31. Fram tills dess tar byggherren både eventuella intäkter samt kostnader. Detta innebär att bokslutet enbart avser intäkter och kostnader för perioden 2024-11-01 -- 2024-12-31 samt balansräkning.

Övrigt

Inflyttningar har skett succesivt under året med start december 2023.

Slutplacering av föreningens lån har skett vid två tillfällen. 63 672 000 kr placerades 2024-06-14 och 72 928 000 kr placerades 2024-10-09.

Styrelsen har signerat bland annat följande avtal:

- Avtal med Återvinningsbolaget för källsortering
- Serviceavtal hissar med Element hiss.
- Nyttjanderättsavtal STOKAB för framtida fiberlösning.

Styrelsen har även signerat hyresavtal med följande hyresgäster:

- FreshUp AB lokal 1-1001.
- GR Firm AB lokal 2-1001.
- Byggpartner i Dalarna AB lokal 3-1001

Lokal 4-1001 på Hagaesplanaden 77 är outhyrd och omfattar ca 148 kvm. Folkhem Trä AB har ställt ut en hyresgaranti till föreningen som gäller i tre år från avräkningsdagen.

Styrelsen har under verksamhetsåret antagit trivselregler för föreningen.

Godkänd slutbesiktning för föreningens entreprenad erhöles 2024-07-05 och en 6 månaders syn har genomförts i lägenheterna. För trapphus 1 och 2 i september och för trapphus 3 och 4 i november.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 192 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 202 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 280 140	0	-
Resultat efter fin. poster	-1 321 188	-	-
Soliditet (%)	77	-	-
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	569 400 000	311 239 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	139	0	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61	0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 886	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 979	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	49	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	22	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	5	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	42	-	-
Räntekänslighet (%)	34,16	-	-

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 el (totalt 160 953 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 414 tkr. Föreningen avräknades 2024-10-31 och har inte överlämnats till boendestyrelsen än.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	111 276 000	-	468 128 500	579 404 500
Upplåtelseavgifter	31 885 500	-	174 800 000	206 685 500
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-1 321 188	-1 321 188
Eget kapital	143 161 500	0	641 607 312	784 768 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-1 321 188
Totalt	-1 321 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	67 316
Balanseras i ny räkning	-1 388 504
	-1 321 188

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 280 140	0
Övriga rörelseintäkter	3	553 989	0
Summa rörelseintäkter		1 834 129	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-592 755	0
Övriga externa kostnader	8	-45 811	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 735 610	0
Summa rörelsekostnader		-2 374 176	0
RÖRELSERESULTAT		-540 048	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-781 146	0
Summa finansiella poster		-781 140	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 321 188	0
ÅRETS RESULTAT		-1 321 188	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	970 856 244	414 645 386
Pågående projekt	11	0	424 150 000
Summa materiella anläggningstillgångar		970 856 244	838 795 386
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	79 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	79 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		970 856 244	838 875 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		156 307	0
Övriga fordringar	13	41 699 483	73 226 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	436 462	90 896
Summa kortfristiga fordringar		42 292 252	73 317 835
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 094 851	99 204 947
Summa kassa och bank		2 094 851	99 204 947
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		44 387 103	172 522 782
SUMMA TILLGÅNGAR		1 015 243 347	1 011 397 968

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		786 090 000	143 161 500
Summa bundet eget kapital		786 090 000	143 161 500
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-1 321 188	0
Summa ansamlad förlust		-1 321 188	0
SUMMA EGET KAPITAL		784 768 812	143 161 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	72 585 940	777 645 479
Övriga långfristiga skulder		321 104	0
Summa långfristiga skulder		72 907 044	777 645 479
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		63 823 044	0
Leverantörsskulder		872 217	252 097
Skatteskulder		234 000	0
Övriga kortfristiga skulder		91 458 119	87 389 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 180 110	2 949 414
Summa kortfristiga skulder		157 567 490	90 590 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 015 243 347	1 011 397 968

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-540 048	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 735 610	0
	1 195 562	0
Erhållen ränta	6	0
Erlagd ränta	-687 712	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	507 856	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 025 583	105 328 650
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 060 023	-22 918 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 593 463	82 410 047
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-133 796 468	-337 470 000
Avyttring av finansiella tillgångar	79 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-133 716 668	-337 470 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	642 928 500	0
Upptagna lån	136 709 392	349 960 418
Amortering av lån	-777 945 887	0
Depositioner	321 104	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 013 109	349 960 418
ÅRETS KASSAFLÖDE	-97 110 096	94 900 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	99 204 947	4 304 482
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 094 851	99 204 947

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilastern i Haga har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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.

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 - 2,5 %
---------	--------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Stockholm Humboldt 2; 2022-09-08 och Stockholm Humboldt 1; 2022-12-20 genom att köpa samtliga aktier i Folkhem AI AB och Folkhem Lärk AB. Bolagen var vid förvärven innehavare av fastigheterna. Efter köpet av aktierna genomfördes verksamhetsöverlåtelser varvid Bolagen överlät hela sina verksamheter till Brf Pilastern i Haga. Bolagen är sålda för likvidation.

Bostadsrättsföreningen blev därefter direkt ägare till fastigheterna. I samband med verksamhetsöverlåtelse skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 019 434	0
Rabatter lokaler	-37 833	0
Hysesintäkter, lokaler	162 368	0
Intäkter internet	53 538	0
Intäkter vatten	7 308	0
Intäkter el	48 915	0
Övriga intäkter	23 544	0
Överlåtelseavgift	2 866	0
Summa	1 280 140	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Avräkning Nordr	509 792	0
Räntegaranti	44 198	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	553 989	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	73 375	0
Besiktning och service	26 959	0
Vinterunderhåll	21 994	0
Summa	122 328	0

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 032	0
Rep Källarutrymmen	2 766	0
Rep Dörrar och lås/porttel	10 158	0
Summa	13 956	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	131 474	0
Uppvärmning	186 266	0
Vatten	42 125	0
Sophämtning	19 408	0
Summa	379 273	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 729	0
Kabel-tv/bredband	56 469	0
Summa	77 198	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	3 700	0
Juridiska kostnader	2 750	0
Revisionsarvoden	3 000	0
Ekonomisk förvaltning	19 911	0
Överlåtelsekostnad	2 866	0
Pantsättningskostnad	12 606	0
Bankkostnader	979	0
Summa	45 811	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	781 146	0
Summa	781 146	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	414 645 386	414 645 386
Årets inköp	557 946 468	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	972 591 854	414 645 386
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 735 610	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 735 610	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	970 856 244	414 645 386
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>414 645 386</i>	<i>414 645 386</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	311 400 000	48 263 000
Taxeringsvärde mark	258 000 000	262 976 000
Summa	569 400 000	311 239 000

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	424 150 000	86 680 000
Investeringar	133 796 468	337 470 000
Ombokning vid avräkning	-557 946 468	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	424 150 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	0	79 800
Summa	0	79 800

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	185	0
Kundfordringar	41 695 000	25 875 000
Övriga fordringar	4 298	0
Fordringar Nordr	0	701 375
Övriga kortfristiga fordringar	0	46 650 564
Summa	41 699 483	73 226 939

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	260 491	90 896
Försäkringspremier	53 647	0
Kabel-TV/Bredband	91 569	0
Förvaltning	30 755	0
Summa	436 462	90 896

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,28 %	63 480 984	0
SEB	2027-10-28	3,00 %	36 464 000	0
SEB	2029-10-28	3,16 %	36 464 000	
Byggnadskreditiv	Avslutat		0	777 645 479
Summa			136 408 984	777 645 479
Varav kortfristig del			63 823 044	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 132 201 592 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 701	2 949 414
Städning	25 125	0
El	73 861	0
Uppvärmning	97 873	0
Utgiftsräntor	93 434	0
Vatten	43 062	0
Renhållning	91 267	0
Förutbetalda avgifter/hyror	616 787	0
Beräknat revisionsarvode	3 000	0
Summa	1 180 110	2 949 414

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	136 600 000	136 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna för föreningen har höjts med 6,3% från 1 januari 2025 som en följd av ökade driftskostnader.

Folkhem Trä AB har förvärvat samtliga osålda lägenheter av bostadsrättsföreningen enligt totalentreprenadavtalet som tecknats mellan parterna.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Fredrik Wilson
Styrelseledamot

Maria Wideroth
Ordförande

Richard Nyberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 11:19

SENT BY OWNER:

Jenny Prising • 13.06.2025 07:37

DOCUMENT ID:

Ske2QKNF7gl

ENVELOPE ID:

Hy27Y4YQgx-Ske2QKNF7gl

DOCUMENT NAME:

Brf Pilastern i Haga - ÅR 2024 för signering.pdf

19 pages

SHA-512:

bfaceb6b397d92e9ff78757077bad62f3e5763d5641cabf
acb85be05abb2746270b638026e23128235f8be2a444e
dd2a6afc69036117a318f3bb7a0b5c7edce6

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. FREDRIK WILSON fredrik.brannstrom@nord r.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 08:12 13.06.2025 08:11	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.194.156
2. Maria Charlotta Christina Wideroth maria.wideroth@landahl.s e	 Signed Authenticated	13.06.2025 10:07 13.06.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.193.94
3. Richard Nyberg richard.nyberg@fastighet suppdrag.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 10:29 13.06.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.81.245
4. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevi sion.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 11:19 13.06.2025 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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 Brf Pilastern i Haga, org.nr. 769637-2999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilastern i Haga för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pilastern i Haga för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 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 jag 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-06-13 09:24:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.