

# Årsredovisning 2025

## Brf Pilastern i Haga

769637-2999



 S1ev8WoAKWI-HJF8Zi0Y-x

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilastern i Haga

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

<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. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 Stockholms kommun.

#### 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Humboldt 2	2021	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

#### 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 Brännström	Styrelseledamot
Åsa Björnsdotter Olsson	Styrelseledamot
Richard Nyberg	Styrelseledamot
Michael Werner	Styrelseledamot
Maria Vascsak	Styrelseledamot
Nora Mäki	Styrelseledamot
John Chang	Suppleant
Johnny Nylund	Suppleant
Mattias Krönström	Suppleant

#### Valberedning

Nina Fitinghoff  
Shler Moulodi (Lämnat under verksamhetsåret)  
Katarina Cederholm

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Maria Wideroth, Fredrik Wilson i förening med en av ledamöterna.

#### Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-18. Fortsättning uppskjuten ordinarie stämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning Simpleko  
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.

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. Under verksamhetsåret har ett lån villkorsändrats och delats upp i två delar med bindningstider om tre månader respektive ett år. Samtliga föreningens lån ligger fortsatt under nivån för räntegarantin.

Föreningen har genomfört flera åtgärder i fastigheten, bland annat foliering av delar av lokalernas fönster mot entréerna. Entrémattor har beställts och placerats ut i syfte att minska nedsmutsning och underlätta för lokalvården. Byte av växter på innergården har genomförts efter reklamation till entreprenören. Föreningen har även tecknat avtal och driftsatt Loomer, vilket har kommit igång på ett bra sätt.

Under verksamhetsåret anslöt sig föreningen till Bostadsrätterna, en intresseorganisation för bostadsrättsföreningar som erbjuder personlig rådgivning, aktuell information kring styrelsearbete och medlemshantering samt utbildningar.

Den sista vakanta lokalen tillträdde i december av Erik Olsson Nyproduktion AB, vilket innebär att samtliga hyreslokaler nu är uthyrda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året har samtliga tidigare osålda lägenheter förvärvats av Folkhem Trä AB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

#### Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 203 st. Tillkommande medlemmar under året var 37 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 223 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 612 249	1 280 140	-	-
Resultat efter fin. poster	-6 907 229	-1 321 188	-	-
Soliditet (%)	84	77	-	-
Yttre fond	67 316	-	-	-
Taxeringsvärde	550 200 000	569 400 000	311 239 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	494	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,4	61,0	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 771	16 886	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 870	15 979	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	105	49	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	84	15	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	75	22	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	5	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	190	42	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19,11	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 312 801 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.

## Uppllysning 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 893 tkr.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	579 404 500	-	56 880 000	636 284 500
Ny upplåtelse	0	56 880 000	-56 880 000	0
Upplåtelseavgifter	206 685 500	-	-	206 685 500
Fond, yttre underhåll	0	-	67 316	67 316
Balanserat resultat	0	-1 321 188	-67 316	-1 388 504
Årets resultat	-1 321 188	1 321 188	-6 907 229	-6 907 229
<b>Eget kapital</b>	<b>784 768 812</b>	<b>0</b>	<b>-6 907 229</b>	<b>834 741 583</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 388 504
Årets resultat	-6 907 229
<b>Totalt</b>	<b>-8 295 733</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 202 680
Balanseras i ny räkning	-9 498 413
	<b>-8 295 733</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 612 249	1 280 140
Övriga rörelseintäkter	3	-4 610	553 989
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 607 639</b>	<b>1 834 129</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 363 670	-592 755
Övriga externa kostnader	8	-324 499	-45 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 800 434	-1 735 610
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 488 604</b>	<b>-2 374 176</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 880 965</b>	<b>-540 048</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 283	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 027 547	-781 146
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 026 264</b>	<b>-781 140</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 907 229</b>	<b>-1 321 188</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 907 229</b>	<b>-1 321 188</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	962 049 753	970 856 244
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>962 049 753</b>	<b>970 856 244</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>962 049 753</b>	<b>970 856 244</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		134 931	156 307
Övriga fordringar	12	10 015 590	41 699 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	527 547	436 462
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 678 068</b>	<b>42 292 252</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		20 699 936	2 094 851
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20 699 936</b>	<b>2 094 851</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 378 004</b>	<b>44 387 103</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>993 427 757</b>	<b>1 015 243 347</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		842 970 000	786 090 000
Fond för yttre underhåll		67 316	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>843 037 316</b>	<b>786 090 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 388 504	0
Årets resultat		-6 907 229	-1 321 188
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 295 733</b>	<b>-1 321 188</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>834 741 583</b>	<b>784 768 812</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	71 943 472	72 585 940
Depositioner		529 884	321 104
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 473 356</b>	<b>72 907 044</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	63 536 520	63 823 044
Leverantörsskulder		375 675	872 217
Skatteskulder		292 000	234 000
Övriga kortfristiga skulder		20 832 315	91 458 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 176 308	1 180 110
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>86 212 818</b>	<b>157 567 490</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>993 427 757</b>	<b>1 015 243 347</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 880 965</b>	<b>-540 048</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	7 800 434	1 735 610
	<b>4 919 469</b>	<b>1 195 562</b>
Erhållen ränta	1 283	6
Erlagd ränta	-4 073 669	-687 712
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>847 083</b>	<b>507 856</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 614 184	31 025 583
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-71 022 027	3 060 023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-38 560 760</b>	<b>34 593 463</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1 006 057	-133 796 468
Avyttring av finansiella tillgångar	0	79 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 006 057</b>	<b>-133 716 668</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	56 880 000	642 928 500
Upptagna lån	0	136 709 392
Amortering av lån	-928 992	-777 945 887
Depositioner	208 780	321 104
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>56 159 788</b>	<b>2 013 109</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>18 605 085</b>	<b>-97 110 096</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 094 851</b>	<b>99 204 947</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>20 699 936</b>	<b>2 094 851</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pilastern i Haga är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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.

#### 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 - 2,50 %
---------	---------------

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

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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 501 996	1 019 434
Rabatter lokaler	-224 499	-37 833
Hysesintäkter, lokaler	1 456 855	162 368
Intäkter internet	363 785	53 538
Intäkter vatten	65 635	7 308
Intäkter el	312 801	48 915
Övriga intäkter	66 155	10 938
Pantförskrivningsavgift	35 748	12 606
Överlåtelseavgift	33 773	2 866
<b>Summa</b>	<b>8 612 249</b>	<b>1 280 140</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Avräkning Nordr/Folkhem	0	509 792
Räntegaranti	-73 351	44 198
Vidarefakturering moms	68 740	0
Öres- och kronutjämning	1	-1
<b>Summa</b>	<b>-4 610</b>	<b>553 989</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Vidarefakturering	68 740	0
Fastighetsskötsel	437 048	73 375
Besiktning och service	187 768	26 959
Yttre skötsel	557	0
Vinterunderhåll	36 294	21 994
Mattservice	23 114	0
<b>Summa</b>	<b>753 521</b>	<b>122 328</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	683	1 032
Rep Hyreslägenheter/bostäder	688	0
Rep Hyreslokaler	4 225	0
Rep Källarutrymmen	0	2 766
Rep Dörrar och lås/porttel	22 400	10 158
Rep Övriga gemensamma utrymmen	8 938	0
Rep Värme	1 361	0
Rep El/Installation	16 268	0
Rep Hissar	23 645	0
<b>Summa</b>	<b>78 208</b>	<b>13 956</b>

<b>NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	713 365	131 474
Uppvärmning	641 471	186 266
Vatten	269 493	42 125
Sophämtning	175 292	19 408
<b>Summa</b>	<b>1 799 622</b>	<b>379 273</b>

<b>NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	128 960	20 729
Kabel-tv/bredband	371 360	56 469
Fastighetsskatt	232 000	0
<b>Summa</b>	<b>732 320</b>	<b>77 198</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	13 709	0
Övriga förvaltningskostnader	28 844	3 700
Juridiska kostnader	4 313	2 750
Revisionsarvoden	22 000	3 000
Ekonomisk förvaltning	123 017	19 911
Överlåtelsekostnad	33 773	2 866
Pantsättningskostnad	35 748	12 606
Övriga externa tjänster	53 322	0
Bankkostnader	9 774	979
<b>Summa</b>	<b>324 499</b>	<b>45 811</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 027 259	781 146
Övriga räntekostnader	288	0
<b>Summa</b>	<b>4 027 547</b>	<b>781 146</b>

**NOT 10, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	972 591 854	414 645 386
Justering efter slutlig avräkning	-1 006 057	557 946 468
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>971 585 797</b>	<b>972 591 854</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 735 610	0
Årets avskrivning	-7 800 434	-1 735 610
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 536 044</b>	<b>-1 735 610</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>962 049 753</b>	<b>970 856 244</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>414 645 386</i>	<i>414 645 386</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	326 200 000	311 400 000
Taxeringsvärde mark	224 000 000	258 000 000
<b>Summa</b>	<b>550 200 000</b>	<b>569 400 000</b>

**NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	424 150 000
Omfört till Byggnad	0	-424 150 000
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 779 436	185
Momsfordran	2 166 052	0
Fordringar på Nordr/Folkhem	3 064 516	41 695 000
Övriga fordringar	5 586	4 298
<b>Summa</b>	<b>10 015 590</b>	<b>41 699 483</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 455	260 491
Försäkringspremier	53 791	53 647
Kabel-TV/Bredband	92 840	91 569
Förvaltning	32 461	30 755
<b>Summa</b>	<b>527 547</b>	<b>436 462</b>

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-06-28	2,35 %	31 406 214	63 480 984
SEB	2027-10-28	3,00 %	35 917 040	36 354 608
SEB	2029-10-28	3,16 %	36 464 000	36 464 000
SEB	2026-06-28	2,37 %	31 692 738	
<b>Summa</b>			<b>135 479 992</b>	<b>136 299 592</b>
Varav kortfristig del			63 536 520	63 823 044

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 131 381 992 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 501	135 701
Städning	0	25 125
El	79 317	73 861
Uppvärmning	87 775	97 873
Utgiftsräntor	47 312	93 434
Vatten	45 010	43 062
Renhållning	9 448	91 267
Förutbetalda avgifter/hyror	876 945	616 787
Beräknat revisionsarvode	25 000	3 000
<b>Summa</b>	<b>1 176 308</b>	<b>1 180 110</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	136 600 000	136 600 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

I början av mars genomfördes föreningens tvåårsbesiktning. Avtalet med Telia avseende föreningens kollektiva tv- och bredbandslösning har omförhandlats och omfattar nu bredband 1000/1000 samt tv-paket lagom. Det nya avtalet är tecknat på fem år. Styrelsen har även gått igenom och godkänt driftavräkning samt slutfaktura för föreningens entreprenad.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

---

Åsa Björnsdotter Olsson  
Styrelseledamot

---

Fredrik Brännström  
Styrelseledamot

---

Maria Vascsak  
Styrelseledamot

---

Maria Wideroth  
Ordförande

---

Michael Werner  
Styrelseledamot

---

Nora Mäki  
Styrelseledamot

---

Richard Nyberg  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.03.2026 12:47

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 11.03.2026 09:01

**DOCUMENT ID:**

HJF8Zi0Y-x

**ENVELOPE ID:**

S1ev8WoAKWI-HJF8Zi0Y-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Pilastern i Haga, 769637-2999 - Årsredovisning 2025  
-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

dd3a9b57defd49cae17ad5a4006617aeacbc0aa4274381  
e4f16cfa8b96545ebafc9bf14dd23e3548d5b396527a1ab  
19c150282c4cca97ed5cd493c1af74df92b

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
<b>1. ÅSA BJÖRNSDOTTER OLSSON</b> asa.bjornsdotter.olsson@nordr.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 14:09 11.03.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 192.165.26.187
<b>2. Nora Annika Mäki</b> noramaki78@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 09:56 17.03.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.155.197
<b>3. Richard Nyberg</b> richard.nyberg@fastighet suppdrag.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 13:56 12.03.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.81.245
<b>4. Maria Charlotta Christina Wideroth</b> maria.wideroth@landahl.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 14:59 11.03.2026 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.81.245
<b>5. FREDRIK WILSON</b> fredrik.brannstrom@nord r.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 21:19 12.03.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.123.111
<b>6. MARIA LILLA VASCSAK</b> maria@vascsak.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 17:33 25.03.2026 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.189.26
<b>7. Carl Michael Werner</b> cmwern@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:27 26.03.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 102.69.207.232
<b>8. Per Niclas Wärenfeldt</b> niclas.warenfeldt@borevi sion.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 12:47 26.03.2026 12:46	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.

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

## 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 2025.

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 2025 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 2025 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 12:46

### SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 11.03.2026 09:01

### DOCUMENT ID:

rkMt8Zs0K-l

### ENVELOPE ID:

r1vIWsoKZg-rkMt8Zs0K-l

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Pilastern i Haga 2025.pdf

2 pages

### SHA-512:

0e0e380050bc0e1b3fc83c32d35abfc83a0b86e5266b97  
409f99a6f8a97818aca653b45deff80d5f5f7bef4671e538  
22c4668eb5dbf8f3386a6cf60029ffa4a1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	26.03.2026 12:46	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	26.03.2026 12:46	Low	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

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

## 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