

Årsredovisning 2025

Brf Pilberget

769603-9820



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilberget

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. 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. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-06 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Fikonrådet 21	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 49 bostadsrätter om totalt 3 492 kvm och 1 lokal om 42 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 970 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helen Ekstam	Ordförande
Anna-Karin Lindstrand	Styrelseledamot
Fredrik Olofsson	Styrelseledamot
Johannes Reftberger	Styrelseledamot
Karin Wallenbert	Styrelseledamot
Robert Ljungquist	Styrelseledamot
Victor Anders Fredrik Eklund	Styrelseledamot

Valberedning

Calle Carlheim-Gyllensköld och Ylva Carlheim-Gyllensköld

Firmateckning

två i förening

Revisorer

Martin Hedlund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-11. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● takunderhåll inkl montering av säkerhetsträcken (540 tkr), färdigställande av åtgärder i samband med OVK (74 tkr), stamspolning (56 tkr)
- 2024** ● upprustning soprum i samband med övergång till källsortering, hissunderhåll, visst fasadunderhåll vid kungsballkonger
- 2025** ● Underhåll av portar och innerdörrar i entréer, undersökning av kungsballkonger inför renovering (2026), byte till ledlampor i garage och källare

Planerade underhåll

- 2026** ● renovering kungsballkonger, hisslinor och trumma, upphandling fönsterrenovering 2027

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband 2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och nätkostnader	Elevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Elevate
Lån	Stadshypotek
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetservice
Trappstädning	Lindbergs Lokalvård
Vatten, avlopp, sophantering	Stockholm Vatten och Avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat blev ett underskott på 409 tkr men ett positivt kassaflöde på ca 500 tkr. Resultatet före avskrivningar är bättre än budgeterat på grund av att de större underhållsarbetet som planerats inte utförts utan skjutits på till 2026. Vi hade bland annat planerat renovering av kungsbalkongerna och hissrenovering. Återkommande problem med våra hissar fortsätter och en större renovering planeras i början av sommaren 2026. De taxebundna kostnaderna fortsätter att öka och utgör 53% av våra driftskostnader; kostnad för vatten ökade med 14% och fjärrvärme ökade med 8%. Räntekostnaderna blev lite lägre tack vare en extra amortering på 400 tkr som gjordes av våra lån hos Handelsbanken i oktober. Snitträntan var i början av 2026 2,77%.

Styrelsen har beslutat att övergå till K3 i redovisningen redan för 2025. Från och med 2026 är det obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar. Ändrade redovisningsprinciper innebär framför allt att vår fastighet delas upp i komponenter och skrivs av beroende på återstående livslängd. Resultateffekten blir högre avskrivningar vilket innebär att det redovisade resultatet är ca 300 tkr sämre än med de gamla reglerna. Det är bara avskrivningar som berörs och har alltså ingen effekt på kassaflödet. Det positiva med K3 är att många framtida större underhållskostnader kan aktiveras och skrivas under längre tid i stället för att kostnadsföra samma år. Anledningen till statens beslut att ändra redovisningsprinciper är för att skapa transparens och jämförbarhet mellan föreningar.

Vår lokalhyresgäst har överlåtit verksamheten och sålt sitt hyreskontrakt till ny hyresgäst, Café Crema, som vi godkände. I samband med bytet så uppstod en månadsfri hyra vilket minskar våra hyresintäkter.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats med stöd av ett nytt verktyg för att säkerställa bra underlag för budget och det långsiktiga underhållet av fastigheten. Den återfinns på portalen hos Nabo för intresserade. I december beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5% från och med 2026-02-01 då vi ser att vi behöver öka sparandet för att långsiktigt möta fastighetens underhållsbehov. Riktmärket för sparande kan sägas ligga mellan 200 och 300 kr per kvm boyta.

Förändringar i avtal

Vår bredbandsleverantör har blivit uppköpt och heter numera Bredband 2. Vi har bedömt att deras tjänst är fortsatt mycket prisvärd och tänker förlänga avtalet med dem.

Genom gemensam upphandling via Nabo har villkoren för vår försäkring av fastigheten förbättrats, det är fortsatt Gjensidige Försäkring.

Övriga uppgifter

Under 2026 så kommer styrelsen att förbereda för Fastighetsnära Insamling (FNI) efter beslut av Stockholmstad som träder i kraft från och med 1 jan 2027. Detta kommer att innebära att kostnaderna för sophantering kommer att öka väsentligt då staden inte kommer att ersätta den frekvens som kommer att behövas för att hålla våra soprum i gott skick. Styrelsen kommer att komma ut med mer information och uppmanar samtidigt att fler börjar sortera sitt matavfall. Det kan komma att innebära att sopnedkassen på varje våningsplan plomberas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 614 019	2 585 127	2 472 322	2 340 139
Resultat efter fin. poster	-409 144	-318 045	-655 871	-1 976 070
Soliditet (%)	92	92	91	94
Yttre fond	3 722 430	3 109 278	2 939 916	3 149 260
Taxeringsvärde	152 246 000	156 026 000	156 026 000	156 026 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	623	621	593	552
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,2	81,4	81,0	77,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 040	1 164	1 171	1 416
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	895	1 003	1 009	1 220
Sparande / kvm totalyta, kr	191	147	150	46
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	24	28	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	142	116	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	30	23	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	197	167	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	4,54	2,72	0,65
Räntekänslighet (%)	1,67	1,87	1,98	2,56

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 efter avskrivningar är en förlust på 409 tkr. Förlusten beror främst på de högre avskrivningarna vid övergången till K3.

Vårt sparande har ökat men är fortsatt inte tillfredsställande. Avgiftshöjning genomfördes med 5% per 1 feb 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	44 278 755	-	-	44 278 755
Upplåtelseavgifter	16 234 017	-	-	16 234 017
Fond, yttre underhåll	3 109 278	-	613 152	3 722 430
Direkt kapitaltillskott	282 125	-	-	282 125
Balanserat resultat	-12 692 625	-318 045	-613 152	-13 623 823
Årets resultat	-318 045	318 045	-409 144	-409 144
Eget kapital	50 893 504	0	-409 144	50 484 360

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 623 823
Årets resultat	-409 144
Totalt	-14 032 967

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	918 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-206 868
Balanseras i ny räkning	-14 744 099
	-14 032 967

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	2 614 020	2 585 127
Övriga rörelseintäkter	3	8 724	20 737
Summa rörelseintäkter		2 622 744	2 605 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 755 272	-1 905 519
Övriga externa kostnader	9	-168 486	-152 378
Personalkostnader	10	-91 994	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-907 440	-594 310
Summa rörelsekostnader		-2 923 192	-2 744 202
RÖRELSERESULTAT		-300 448	-138 338
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 252	1 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-110 948	-180 904
Summa finansiella poster		-108 696	-179 708
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-409 144	-318 045
ÅRETS RESULTAT		-409 144	-318 045

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	53 635 766	54 520 610
Maskiner och inventarier	13	79 350	101 946
Summa materiella anläggningstillgångar		53 715 116	54 622 556
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 715 116	54 622 556
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61 619	12 326
Övriga fordringar	14	941 318	899 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	59 269	55 001
Summa kortfristiga fordringar		1 062 206	966 601
Kassa och bank			
Kassa och bank		248	248
Summa kassa och bank		248	248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 062 454	966 849
SUMMA TILLGÅNGAR		54 777 570	55 589 405

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 794 897	60 794 897
Fond för yttre underhåll		3 722 430	3 109 278
Summa bundet eget kapital		64 517 327	63 904 175
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 623 823	-12 692 625
Årets resultat		-409 144	-318 045
Summa ansamlad förlust		-14 032 967	-13 010 671
SUMMA EGET KAPITAL		50 484 360	50 893 504
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	1 976 000
Övriga långfristiga skulder		50 072	30 072
Summa långfristiga skulder		50 072	2 006 072
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 552 000	2 000 000
Leverantörsskulder		165 865	170 647
Skatteskulder		13 440	9 162
Övriga kortfristiga skulder		10 941	10 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	500 892	499 166
Summa kortfristiga skulder		4 243 138	2 689 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 777 570	55 589 405

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-300 448	-138 338
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	907 440	594 310
	606 992	455 972
Erhållen ränta	2 252	1 196
Erlagd ränta	-118 708	-189 115
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	490 536	268 054
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 726	106 192
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 069	-86 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	445 879	287 885
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-113 442
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-113 442
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000	0
Amortering av lån	-430 000	-24 000
Depositioner	20 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-404 000	-24 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	41 879	150 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	885 421	734 978
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	927 300	885 421

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilberget är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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:

Stomme och grund	1,57 %
Yttertak	1,57 %
Fasader	3,92 %
Balkonger	1,96 %
Fönster	3,92 %
Stamledningar VA	1,96 %
Stamledningar Värme	1,96 %
Styr & övervakning	5,23 %
El	1,96 %
Hissar	15,70 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 072 208	2 063 981
Övriga årsavgifter	1 740	1 740
Hysesintäkter, bostäder	112 981	109 520
Hysesintäkter, lokaler	120 258	117 450
Hysesintäkter, p-platser	236 142	235 831
Kabel-TV/Bredband	58 212	58 212
Intäktsreduktion	0	-3 816
Övriga intäkter	12 479	2 209
Summa	2 614 020	2 585 127

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	3	0
Övriga intäkter	0	1 295
Försäkringsersättning	0	5 136
Övriga rörelseintäkter	8 721	14 306
Summa	8 724	20 737

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	95 843	114 916
Städning	42 149	54 794
Besiktning och service	58 070	53 984
Trädgårdsarbete	6 328	5 911
Snöskottning	13 736	15 585
Summa	216 127	245 190

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 703	80
Bostäder	0	7 485
Bostäder VVS	0	5 986
Tvättstuga	0	15 640
Soprum/miljöanläggning	700	0
Dörrar och lås/porttele	431	19 228
VA	3 674	33 879
Värme	1 500	0
Ventilation	5 882	11 511
El	0	8 952
Hissar	4 356	52 544
Fasader	5 500	0
Balkonger	0	14 245
Garage och p-platser	5 844	0
Försäkringsärende/vattenskada	52 426	54 667
Summa	86 016	224 217

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	0	109 151
Dörrar och lås/porttele	105 575	22 025
Ventilation	0	31 819
El	37 881	0
Hissar	38 601	81 387
Tak	0	60 466
Garage och p-platser	79 187	0
Summa	261 244	304 848

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	97 767	96 741
Uppvärmning	608 222	565 046
Vatten	137 790	120 852
Sophämtning	90 183	81 425
Summa	933 962	864 064

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 337	68 249
Självrisker	0	18 480
Kabel-TV	16 814	16 575
Bredband	62 112	62 136
Fastighetsskatt	108 660	101 760
Summa	257 923	267 200

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 654	13 477
Övriga förvaltningskostnader	42 422	46 880
Juridiska kostnader	21 094	0
Revisionsarvoden	23 693	23 694
Ekonomisk förvaltning	71 622	68 328
Summa	168 486	152 378

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	21 994	21 994
Summa	91 994	91 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	110 927	180 920
Övriga räntekostnader	21	-16
Summa	110 948	180 904

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 044 205	64 044 205
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 044 205	64 044 205
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 523 595	-8 940 781
Årets avskrivning	-884 844	-582 814
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 408 439	-9 523 595
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 635 766	54 520 610
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 774 000</i>	<i>19 774 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 686 000	46 436 000
Taxeringsvärde mark	96 560 000	109 590 000
Summa	152 246 000	156 026 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	295 262	181 820
Årets inköp	0	113 442
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	295 262	295 262
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-193 316	-181 820
Årets avskrivning	-22 596	-11 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-215 912	-193 316
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 350	101 946

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 266	14 101
Nabo Klientmedelskonto	624 965	614 265
Borgo	302 087	270 908
Summa	941 318	899 274

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 950	15 564
Försäkringspremier	6 197	5 629
Kabel-TV	4 250	4 201
Bredband	5 176	5 176
Förvaltning	26 696	24 431
Summa	59 269	55 001

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	2,90 %	1 600 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,66 %	1 952 000	1 976 000
Summa			3 552 000	3 976 000
Varav kortfristig del			3 552 000	2 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 552 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 595	18 331
Fastighetsskötsel	0	4 770
El	8 420	10 892
Uppvärmning	84 090	80 546
Utgiftsräntor	15 996	23 756
Vatten	34 574	30 376
Löner	70 000	70 000
Beräknade uppl. sociala avifter	21 994	21 994
Förutbetalda avgifter/hyror	218 223	216 501
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	500 892	499 166

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 575 500	25 575 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En momsprövning initierades i november för att kunna dra av en större andel av momsen för kostnader för vår momspliktiga verksamhet. I samband med det uppdagade ett fel i momshanteringen som innebär att föreningen har en skuld till skatteverket på 116 tkr. Föreningen inväntar skatteverkets beslut innan det regleras och resultatförs under 2026. Avgiftshöjningen på 5 % infördes 1 februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Stockholm

Anna-Karin Lindstrand
Styrelseledamot

Fredrik Olofsson
Styrelseledamot

Helen Ekstam
Ordförande

Johannes Reftberger
Styrelseledamot

Karin Wallenbert
Styrelseledamot

Robert Ljungquist
Styrelseledamot

Victor Anders Fredrik Eklund
Styrelseledamot

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

Martin Hedlund
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 09:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 16:25

DOCUMENT ID:

Bk3H-uRnbx

ENVELOPE ID:

H1oH_R2-x-Bk3H-uRnbx

DOCUMENT NAME:

Brf Pilberget, 769603-9820 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

80e099f6aeab205dbb420944360ce6255ec2d6f8ae3e4a
5d79444c0f151270679663aa7800b666ad0da56132715
536a119fae25f3a4b5360adf42fd0cbdd950d

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. ROBERT LJUNGQUIST rob_wil@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:47 16.04.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 109.225.109.143
2. Victor Anders Fredrik Eklund victor.eklund@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:49 16.04.2026 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.164.163
3. JOHANNES REFTBERGER jreftberger@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:28 16.04.2026 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.1.219
4. ANNA-KARIN LINDSTRAND anna-karin@aklindstrand.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 22:23 16.04.2026 22:20	eID Low	Swedish BankID IP: 109.225.109.145
5. Karin Wallenbert wallekar@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:13 17.04.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 109.225.109.130
6. FREDRIK OLOFSSON f_olofsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 15:51 18.04.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 109.225.109.164
7. Ann Helen Ekstam helenekstam@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 19:38 18.04.2026 19:32	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.194.58
8. MARTIN FRANS ALEXANDER HEDLUND martin.hedlund@maneki.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:15 19.04.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.199.214

* 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 Pilberget, org.nr 769603-9820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilberget för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Pilbergets 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 för föreningen.

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 Brf Pilberget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn

till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande eventuella 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 Brf Pilberget för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Pilberget 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:

- 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maneki Revision AB

Martin Hedlund

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 09:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 16:25

DOCUMENT ID:

H1hHZOA3bx

ENVELOPE ID:

SysHZuC2WI-H1hHZOA3bx

DOCUMENT NAME:

Brf Pilberget Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

208b5cd05a8fab3f39bff90b64257971b1203d9123ac28
3246f4fcfae6df8f21bf70a194a063fec6051b5f630c3a33
1b0eea7e22a373a873fddea4bddd92b7b7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN FRANS ALEXAN DER HEDLUND	Signed	22.04.2026 09:14	eID	Swedish BankID
martin.hedlund@maneki.s e	Authenticated	22.04.2026 09:14	Low	IP: 212.247.254.214

* 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