



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF PILKASTNINGEN 3

BRF Pilkastningen 3
Org.nr 769622-6963

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	

Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom upplåtande av bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning i föreningens hus. Upplåtelse får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Pilkastningen 3 i Stockholm, förvärvades 2012-02-09. Fastigheten består av ett flerbostadshus beläget på adress Tivolivägen 22-26. Fastigheten är uppförd 1947 med värdeår 1971.

Fastigheten är upplåten med tomträttsavtal slutet genom avtal med Stockholms kommun. Föreningen äger således inte marken bostaden är belägen på utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2023-12-31 66 000 kr och avtalet är gällande till och med 2026.

Byggnadsyta uppgår totalt till 940 kvm, varav 918 kvm utgörande lägenhetsyta och 22 kvm lokalyta. Föreningen saknar parkerings- eller garageplatser.

Lägenhetsfördelningen är om 18 st 2 rum och kök. 15 av lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och tre st med hyresrätt. Föreningen har två st uthyrda källarlokal. En underhållsplan om 50 år för föreningen upprättades 2018 och löper således till och med 2068. Plan uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning är tecknat med Habitek. Avseende ekonomisk förvaltning finns ett avtal tecknat med Storholmen förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-02-10, föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-12-09. Gällande stadgar registrerades 2018-06-30.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 16 st varav 15 st röstberättigade.

Föreningen har vid årets slut tre st hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen med en överlåtelseavgift om för närvarande 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köpare om för närvarande 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsens sammansättning har från ordinarie föreningsstämma, 2023-05-07, och därmed påföljande styrelsekonstituering varit:

Fredrik Alfredsson	Ledamot/Ordförande
Gustavo Berlingieri	Ledamot
Sakarias Ellabbar	Ledamot
Amanda Paladino	Suppleant

Till revisor har valts Lena Zozulyak, BoRevision valts. Antal protokollförda styrelsesammanträden under året uppgår till 10 st. Styrelsen arbetar med kontinuerlig förvaltning av föreningens fastighet. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat under året efter finansiella poster är - 248 Tkr, att jämföra med föregående års resultat om -326 Tkr. Resultatet belastas med avskrivningar om 234 Tkr, exkluderat dessa gör föreningen ett resultat om -14 Tkr(föregående år -92 Tkr). Föreningen gör således ett likviditetsmässigt underskott under året. Inga amorteringar har gjorts under årets som påverkar föreningens likviditetsflöde.

Större underhållsposter under året som har genomförts och påverkar föreningen: Inga.
Inga underhållsbehov är planerade för kommande år.

Upplysning avseende årets förlust

I resultatet ingår bokföringsmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens resultat. För att täcka föreningens likviditetspåverkande poster såsom rörelsekostnader, finansiella kostnader samt stadgeenlig avsättning till yttre fond har årsavgifterna höjts med ca 15% fr o m 230701.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	927	871	846	810	816
Resultat efter finansiella poster	-248	-326	-122	-1 516	-199
Soliditet (%)	68,3	68,7	69,2	69,4	62,6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	847	788	762	753	657
Skuldsättning/ m ² borätyta (kr)	7 843	7 843	7 843	7 843	9 803
Skuldsättning/ m ² totalyta (kr)	6 383	6 383	6 383	6 383	10 113
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	1	1	1	1
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	124	56	50	79	115
Räntekänslighet (%)	9	10	10	10	15
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	8	9	6	5	5
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	229	208	215	199	216
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	40	28	30	33	22
Energikostnad/ m ² totalyta	277	245	251	237	243
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70	69	69	71	62
Sparande/m ² totalyta (kr)	-15	106	120	-82	37

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 765 kvm bostadsrätter, 153 kvm hyresrätter och 22 kvm lokaler vilket blir 940 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Insatser och upplåt. avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 088 500	358 750	-4 493 258	-326 387	13 627 605
Avsättning till fond för yttre underhåll		358 750	-358 750		0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-161 986	161 986		0
Disposition av föregående års resultat:			-326 387	326 387	0
Årets resultat				-247 985	-247 985
Belopp vid årets utgång	18 088 500	555 514	-5 016 409	-247 985	13 379 620

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-5 016 408
Årets resultat	-247 985
	-5 264 393

Behandlas så att

Staddeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	66 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning överföres	-5 330 393
	-5 264 393

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	927 197	870 695
Summa rörelseintäkter		927 197	870 695
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-674 550	-745 406
Övriga externa kostnader	4	-99 458	-115 105
Personalkostnader	5	-52 535	-50 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 036	-234 036
Summa rörelsekostnader		-1 060 579	-1 144 804
Rörelseresultat		-133 382	-274 109
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 242	251
Räntekostnader		-116 845	-52 529
Summa finansiella poster		-114 603	-52 278
Resultat efter finansiella poster		-247 985	-326 387
Resultat före skatt		-247 985	-326 387
Årets resultat		-247 985	-326 387

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	16 988 039	17 222 075
Summa materiella anläggningstillgångar		16 988 039	17 222 075
Summa anläggningstillgångar		16 988 039	17 222 075
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 613	7 476
Övriga fordringar		48 589	47 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	60 809	55 403
Summa kortfristiga fordringar		115 011	110 607
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 499 689	2 521 329
Summa kassa och bank		2 499 689	2 521 329
Summa omsättningstillgångar		2 614 700	2 631 936
SUMMA TILLGÅNGAR		19 602 739	19 854 011

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 088 500

18 088 500

Fond för yttre underhåll

555 514

358 750

Summa bundet eget kapital

18 644 014

18 447 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 016 408

-4 493 257

Årets resultat

-247 985

-326 387

Summa fritt eget kapital

-5 264 393

-4 819 644

Summa eget kapital

13 379 621

13 627 606

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

1 500 000

3 500 000

Summa långfristiga skulder

1 500 000

3 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

4 500 000

2 500 000

Leverantörsskulder

66 866

72 679

Skatteskulder

5 039

1 561

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

151 213

152 165

Summa kortfristiga skulder

4 723 118

2 726 405

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 602 739

19 854 011

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-247 985

-326 387

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

234 036

234 036

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-13 949

-92 351

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

1 863

-6 750

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 267

-30 939

Förändring av leverantörsskulder

-5 813

11 125

Förändring av kortfristiga skulder

2 526

4 201

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-21 640

-114 714

Årets kassaflöde

-21 640

-114 714

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 521 329

2 636 043

Likvida medel vid årets slut

2 499 689

2 521 329

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	251 130	240 553
Årsavgifter bostäder	648 000	603 000
Hysesintäkter lokaler	22 824	22 824
Överlåtelse/pantsättningsavgift	5 251	4 320
Övriga intäkter	-8	-2
	927 197	870 695

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	105 672	75 736
Fastighetsel	7 210	8 443
Fjärrvärme	215 186	195 711
Vatten	37 532	26 398
Sophämtning	33 109	35 130
Tomträttsavgäld	66 000	66 000
Reparation och underhåll	20 900	161 986
Städning och entrémattor	34 814	31 404
Kabel-TV och bredband	68 144	63 653
Fastighetsförsäkringar	19 368	16 615
Fastighetsskatt	32 890	28 522
Övriga driftkostnader	33 725	35 807
	674 550	745 405

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	21 900	20 793
Driftansvarig förvaltning	4 644	4 454
Revisionsarvoden	18 000	17 250
Övriga externa tjänster	0	6 082
Styrelsemöten, medlemsmöten	3 000	0
Projektarvode	45 330	61 126
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	6 583	5 400
	99 457	115 105

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	39 975	39 990
Sociala avgifter på styrelsearvode	12 560	10 267
	52 535	50 257

Föreningen har inga anställda.

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 733 993	19 733 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 733 993	19 733 993
Ingående avskrivningar	-2 511 918	-2 277 882
Årets avskrivningar	-234 036	-234 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 745 954	-2 511 918
Utgående redovisat värde	16 988 039	17 222 075
Taxeringsvärde byggnad	14 318 000	14 318 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
	32 518 000	32 518 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	19 208	19 368
Tomträttsavgäld, Exploateringskontoret	41 601	36 035
	60 809	55 403

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,60	2024-08-28	2 500 000	2 500 000
SEB	0,92	2024-09-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,07	2025-08-28	1 500 000	1 500 000
			6 000 000	6 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 500 000	-2 500 000

Om fem år beräknas den långfristiga skulden till kreditinstitut uppgå till 6 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld, lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000
	7 500 000	7 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	57 730	58 304
Upplupna räntekostnader	1 136	291
Upplupen fjärrvärme	32 138	30 092
Övriga upplupna kostnader	7 640	10 910
Upplupet arvode	52 568	52 568
	151 212	152 165

Stockholm 2024-

Fredrik Alfredsson
Ordförande

Gustavo Berlingieri

Sakarias Ellabbar

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak
Revisor
BoRevision

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."

GUSTAVO BERLINGIERI OJEA (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19910126xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-03-28 18:40:14 UTC



FREDRIK URBAN ALFREDSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Pilkastningen 3

Serienummer: 19820604xxxx

IP: 78.108.xxx.xxx

2024-03-31 05:11:07 UTC



SAKARIAS ELLABBAR (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 50efb90cfc3f9ac0d5cceb1f7425b4890486xxxx

IP: 87.253.xxx.xxx

2024-04-03 19:27:06 UTC



LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314ed5a392c5d1f03d0cc81b9xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-04-03 19:45:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**