

Årsredovisning 2025

Brf Pilen

717600-1787



 rJbTXu_yfg-Bkf6Qd_yMg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Föreningen/ Styrelsen har sitt säte i Uppsala..

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 66:4	1963	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 230 kvm och 1 bostadsrättslokal om 180 kvm.

Dessutom finns 10 p-platser.

Styrelsens sammansättning

Franck Nils Fischer	Ordförande
Patrik Spänning Vesterlund	Styrelseledamot
Thor Udenaes	Styrelseledamot
Ulf Jonas Hjärtström	Styrelseledamot
Terese Nilsson	Suppleant

Valberedning

Styrelsen har fungerat som valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Katarina Boiwe Auktoriserad revisor Folkesson Råd & Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningens underhållsplan sträcker sig fram till 2048 och är under uppdatering.

Utförda historiska underhåll

- 1988 ● Balkonger
- 1998 ● Stamreovering på kök och badrum
- 2002 ● Uteplats i trädgård
- 2003 ● Byte av värmeväxlare
Takreovering
- 2006 ● Sopsortering
- 2009 ● Hissar utbytta enligt gällande avtal
- 2011 ● Målning källarkorridor och cykelrum
- 2012 ● Installation rörelsestyrd belysning på vind
Stamspolning
- 2013 ● Utökning av P-platser med el-stolpe, 5 st.
Installation rörelsestyrd belysning i trapphusen.
- 2014 ● Installation rörelsestyrd belysning i tvättstuga, torkrum och cykelkällare.
- 2017 ● Installation av ventilationsfläktar i uppgång A och B.
Ny torkrumsfläkt
- 2018 ● Ny tvättmaskin
- 2019 ● Radonmätning utan anmärkning.
- 2021 ● Fönsterbyte
- 2022 ● Takreovering
- 2023 ● Byte av radiator ventil, termostat och luftningsventil
- 2024 ● Asfaltering av innergård
- 2025 ● Nödtelefon i hissar bytt till 4G

Planerade underhåll

- 2026 ● Målning av trapphus
Underhåll balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare Simpleko AB
Fastighetsskötsel HSB Boservice i Uppland AB
Lokalvård Renjämt AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extra amortering på 300 000 kr under hösten 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 762 950	1 703 678	1 690 376	1 642 196
Resultat efter fin. poster	9 014	-111 582	37 166	-613 386
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	979 823	1 122 541	1 266 551	1 856 926
Taxeringsvärde	49 279 000	52 501 000	52 501 000	52 501 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	714	693	686	667
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	98,1	97,9	98,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 323	1 458	1 468	1 603
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 323	1 458	1 468	1 603
Sparande / kvm totalyta, kr	47	99	161	134
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	32	30	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	165	163	139	129
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	62	58	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	258	226	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	3,89	3,78	2,21
Räntekänslighet (%)	1,85	2,10	2,14	2,40

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	411 000	-	-	411 000
Fond, yttre underhåll	1 122 541	-	-142 718	979 823
Balanserat resultat	-2 480 617	-111 582	142 718	-2 449 481
Årets resultat	-111 582	111 582	9 014	9 014
Eget kapital	-1 058 658	0	9 014	-1 049 645

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 449 481
Årets resultat	9 014
Totalt	-2 440 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-40 366
Balanseras i ny räkning	-2 560 101
	-2 440 467

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	1 762 950	1 703 678
Övriga rörelseintäkter	3	-1	2
Summa rörelseintäkter		1 762 949	1 703 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 429 054	-1 535 777
Övriga externa kostnader	9	-122 654	-108 670
Personalkostnader	10	-50 081	-25 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-63 209	-47 919
Summa rörelsekostnader		-1 664 998	-1 717 418
RÖRELSERESULTAT		97 951	-13 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 758	40 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-106 695	-138 233
Summa finansiella poster		-88 937	-97 844
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		9 014	-111 582
ÅRETS RESULTAT		9 014	-111 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	814 258	859 119
Maskiner och inventarier	13	162 032	180 380
Summa materiella anläggningstillgångar		976 290	1 039 499
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		976 290	1 039 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 598	6 966
Övriga fordringar	14	7 371	11 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	159 321	115 205
Summa kortfristiga fordringar		176 290	134 105
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 379 716	1 605 718
Summa kassa och bank		1 379 716	1 605 718
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 556 006	1 739 823
SUMMA TILLGÅNGAR		2 532 296	2 779 322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		411 000	411 000
Fond för yttre underhåll		979 823	1 122 541
Summa bundet eget kapital		1 390 823	1 533 541
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 449 481	-2 480 617
Årets resultat		9 014	-111 582
Summa ansamlad förlust		-2 440 467	-2 592 199
SUMMA EGET KAPITAL		-1 049 645	-1 058 658
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	460 000	1 788 880
Summa långfristiga skulder		460 000	1 788 880
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 728 880	1 724 800
Leverantörsskulder		115 326	40 631
Skatteskulder		2 439	10 821
Övriga kortfristiga skulder		319	-2 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	274 977	275 193
Summa kortfristiga skulder		3 121 941	2 049 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 532 296	2 779 322

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	97 951	-13 739
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	63 209	47 919
	161 160	34 180
Erhållen ränta	17 758	40 389
Erlagd ränta	-114 019	-140 297
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64 899	-65 727
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 185	34 906
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76 084	-121 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98 798	-152 424
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-183 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-183 438
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-324 800	-24 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-324 800	-24 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-226 002	-360 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 605 718	1 966 381
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 379 716	1 605 718

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,47 %
Om- och tillbyggnad	5,00 %
Installationer	10,00 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 659 600	1 611 138
Årsavgifter, lokaler	61 416	59 628
Hysesintäkter, p-platser	24 000	21 735
Övriga intäkter	17 934	11 177
Summa	1 762 950	1 703 678

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Ej placerbara intäkter	0	-3
Öres- och kronutjämning	-1	5
Summa	-1	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	113 980	109 264
Städning	83 106	67 069
Besiktning och service	32 750	26 140
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	149 163	0
Yttre skötsel	5 865	12 027
Summa	384 864	214 500

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	21 176	60 463
Summa	21 176	60 463

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	40 366	302 718
Summa	40 366	302 718

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	73 627	77 350
Uppvärmning	396 950	393 861
Vatten	192 143	150 011
Sophämtning	71 850	95 613
Summa	734 570	716 835

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 676	64 559
Kabel-tv/bredband	83 860	83 452
Fastighetsskatt	93 542	93 250
Summa	248 078	241 261

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	359	685
Juridiska kostnader	1 438	0
Revisionsarvoden	24 531	20 625
Övriga förvaltningskostnader	27 167	17 383
Ekonomisk förvaltning	57 284	55 399
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 825	11 050
Bankkostnader	4 051	3 528
Summa	122 654	108 670

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 000	18 000
Löner, arbetare	3 900	5 200
Sociala avgifter	7 881	2 153
Övriga personalkostnader	300	-300
Summa	50 081	25 053

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	106 695	137 303
Övriga räntekostnader	0	930
Summa	106 695	138 233

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 952 671	6 952 671
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 952 671	6 952 671
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 093 552	-6 048 691
Årets avskrivning	-44 861	-44 861
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 138 413	-6 093 552
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	814 258	859 119
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>383 000</i>	<i>383 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 079 000	26 501 000
Taxeringsvärde mark	22 200 000	26 000 000
Summa	49 279 000	52 501 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	240 203	56 765
Årets inköp	0	183 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	240 203	240 203
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-59 823	-56 765
Årets avskrivning	-18 348	-3 058
Utgående ackumulerad avskrivning	-78 171	-59 823
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	162 032	180 380

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 371	9 514
Övriga fordringar	0	2 420
Summa	7 371	11 934

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 750	9 714
Försäkringspremier	72 929	70 676
Kabel-tv/bredband	21 321	20 965
Förvaltning	14 321	13 850
Summa	159 321	115 205

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,04 %	460 800	465 600
Stadshypotek AB	2029-10-30	3,33 %	464 000	468 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,93 %	864 080	880 080
Stadshypotek AB	2026-01-26	2,90 %	1 400 000	1 700 000
Summa			3 188 880	3 513 680
Varav kortfristig del			2 728 880	1 724 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 064 880 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
El	6 308	6 035
Uppvärmning	49 360	51 190
Utgiftsräntor	15 713	23 037
Vatten	550	0
Löner	20 000	18 000
Sociala avgifter	6 284	5 655
Förutbetalda avgifter/hyror	154 262	151 276
Beräknat revisionsarvode	22 500	20 000
Summa	274 977	275 193

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 135 300	5 135 300

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna har höjts med 2% från 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Föreningen/ Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Franck Nils Fischer
Ordförande

Patrik Spånning Vesterlund
Styrelseledamot

Thor Udenaes
Styrelseledamot

Ulf Jonas Hjärtström
Styrelseledamot

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

Folkesson Råd & Revision AB
Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 15:07

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 18.05.2026 13:10

DOCUMENT ID:

Bkf6Qd_yMg

ENVELOPE ID:

rJbTXu_yfg-Bkf6Qd_yMg

DOCUMENT NAME:

Brf Pilen, 717600-1787 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:

af57ddfc5e635efe08d3f36e878175f1d94274cbba17452
e49820f4213d13f9362913007a199f4c1bc92f45d38df7b
0606bb9c6860d57bd43a549fa75f38977a

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. B PATRIK A H X SPÄNNIN G VESTERLUND pasp7295@student.uu.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:17 18.05.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.187.155
2. FRANCK NILS FISCHER franck-fischer@outlook.co m	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:17 18.05.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.145.146
3. Thor Udenaes thor.udenaes@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:19 18.05.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.128.117
4. Ulf Jonas Hjärtström jonashjartstrom@gmail.c om	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:38 18.05.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.30.18
5. JOHANNA KATARINA BOI VE katarina.boiwe@folkesso nab.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:07 18.05.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.36.138

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pilen

Org.nr. 717600-1787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pilen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 15:07

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 18.05.2026 13:10

DOCUMENT ID:

BkGaX_dyzl

ENVELOPE ID:

HJLZTQudJfx-BkGaX_dyzl

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Brf Pilen.pdf

4 pages

SHA-512:

f75f22662fa7197cdf5d5e84890d801b77f39b8c2c4f7af1
1d3dc706fa9b7201cd0ddf08798b28147eedae11e71f2c
9a8454742c2e6110960d5d2ea57e11fba9

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA KATARINA BOI VE	🖋️ Signed	18.05.2026 15:07	eID	Swedish BankID
katarina.boiwe@folkesso nab.se	Authenticated	18.05.2026 15:06	Low	IP: 94.140.36.138

* 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