



FASTIGHETSSERVICE

Årsredovisning

för

Brf Pilspetsen

764500-1343

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Pilspetsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Borås.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Styrelse och revisorer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Hagberg	Ordförande	2024
Satu Bogdanoff	Ledamot	2024
Anne Kyyrönen	Ledamot	2025
Stina Tholin	Ledamot	2025
Jan-Erik Österdahl	Ledamot	2025
Andreas Gustavsson	Suppleant	2024
Felix Ahlström	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

	Auktoriserad revisor	
Rikard Johelid	Revisionsgruppen	2024
Ann-Christin Carlsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter

	Godkänd revisor	
Anders Winther	Revisionsgruppen	2024
Thomas Fareld	Förtroendevald revisorssuppleant	2024

Valberedning

Lena Ahlstedt	2024
---------------	------

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 9 st protokollförda möten inkl ett konstituerande möte.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2021-05-18.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Pilspetsen 1 i Borås. Byggnaderna innehåller 112 st bostadsrättslägenheter. Föreningen förvaltar även 12 lokaler, 35 garage och 70 p-platser.

Lägenheter	Antal	Yta, kvm
1 rum och kök	12	511
2 rum och kök	50	3036
3 rum och kök	44	3420
4 rum och kök	6	592
	112	7 559

Typ	Antal	Yta, kvm
Garage	35	
P-platser	70	
Lokaler (upplåten med bostadsrätt)	12	1083

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförärringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 8,7 mkr de närmaste 10 åren. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32,9 mkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 096 tkr per år.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 869 tkr efter hänsyn tagen till redan avsatta medel.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Beskrivning	År
Balkongbyten	1987
Dräneringsarbeten	1999
Förbättring ventilation	2003
Bredbandsinstallation	2005
Byte av källarledningar	2008
Takarbeten	2008-2009
Målning fasader och balkonger	2009
Fönsterbyte	2011
Stambyte	2013
Byte av lägenhetsdörrar	2014
Byte av garageportar	2015

Byte av undercentral	2019
El-installationer	2020
Byte VVC-pump	2021
Målning cykelparkering	2021
Huskropp utvändigt/projektering skärmtak	2021
Inköp av 2 tvättmaskiner	2022
Renovering av skärmtak	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året valt att byta förvaltare till FR Fastighetsservice. Bytet gjordes den 1 juli.

Underhåll

Under året har föreningen färdigställt renovering av skärmtaket utanför fastigheten vid butikerna samt gjort om hela belysningen utanför butikerna.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år pga lägre underhållskostnader men pga lånen som tagits i samband med tomtköpet har en ökning av räntekostnaderna skett.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredvisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 92 % till 68 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 796 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 599 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 140 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 5 %, även p-platser och garagen höjdes samtidigt med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 744 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 507	6 208	5 933	5 603	5 554
Resultat efter finansiella poster	-210	-947	867	373	85
Soliditet (%)	15	17	30	16	10
Årsavgift kr/kvm bostäder	732	694	684	660	633
Driftskostnader ex underhåll kr/kvm	494	503	401	383	360
Ränta kr/kvm	162	97	36	60	56
Lån kr/kvm	6 111	6 218	2 589	3 796	2 833
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	732	694	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	6 110	6 214	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)*	143	166	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	8	9	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	235	231	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	85	84	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. För de obligatoriska nyckeltalen för 2023 finns inga jämförelsenyckeltal.

*Obligatoriska nyckeltal.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ökade räntekostnader under året för lån som tagits för köp av tomtmark som gör att de får ett negativt resultat för 2023. Föreningen kommer för att förbättra resultatet se över intäkter och kostnader för att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för UH och reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 809 201	232 896	7 079 241	-4 234 105	-947 121	8 940 112
Reservering underhållsfond			869 000	-869 000		0
Ianspråktagande underhållsfond			-496 546	496 546		0
Disposition fg års ianspråktagande			-1 329 175	1 329 175		0
Disposition av föregående års resultat:				-947 121	947 121	0
Årets resultat					-209 810	-209 810
Belopp vid årets utgång	6 809 201	232 896	6 122 520	-4 224 505	-209 810	8 730 302

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 224 506
årets förlust	-209 810
	-4 434 316
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 434 316
	-4 434 316

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 m.m.			
Nettoomsättning	2	6 507 463	6 208 087
Övriga rörelseintäkter		199 871	96 530
Summa rörelseintäkter m.m.		6 707 334	6 304 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 106 776	-5 208 457
Övriga externa kostnader	4	-681 686	-482 065
Personalkostnader		-118 319	-51 499
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-795 841	-795 841
Summa rörelsekostnader		-5 702 622	-6 537 862
Rörelseresultat		1 004 712	-233 245
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	13 071
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 534	9 128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 221 056	-736 075
Summa finansiella poster		-1 214 522	-713 876
Resultat efter finansiella poster		-209 810	-947 121
Årets resultat		-209 810	-947 121

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

55 335 612

56 131 453

Summa materiella anläggningstillgångar

55 335 612

56 131 453

Summa anläggningstillgångar

55 335 612

56 131 453

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 190 653

14 852

Övriga fordringar

27 879

11 227

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

179 162

208 137

Summa kortfristiga fordringar

1 397 694

234 216

Kassa och bank

Kassa och bank

1 127 744

2 042 721

Summa kassa och bank

1 127 744

2 042 721

Summa omsättningstillgångar

2 525 438

2 276 937

SUMMA TILLGÅNGAR

57 861 050

58 408 390

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 809 201

6 809 201

Reservfond

232 896

232 896

Fond för yttre underhåll

6 122 520

7 079 241

Summa bundet eget kapital

13 164 617

14 121 338

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 224 506

-4 234 106

Årets resultat

-209 810

-947 121

Summa fritt eget kapital

-4 434 316

-5 181 227

Summa eget kapital

8 730 301

8 940 111

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

36 587 500

41 242 515

Summa långfristiga skulder

36 587 500

41 242 515

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

9 605 015

5 735 000

Förskott från kunder

4 415

0

Pågående arbete för annans räkning

21 210

21 210

Leverantörsskulder

393 921

150 141

Skatteskulder

0

33 460

Övriga skulder

471 776

585 842

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 046 912

1 700 111

Summa kortfristiga skulder

12 543 249

8 225 764

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 861 050

58 408 390

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 004 712	-220 174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	795 841	795 841
Erlagd ränta	-1 212 237	-722 037
Erhållen ränta	6 534	9 128

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

594 850 -137 242

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-1 163 478	174 616
Förändring av rörelseskulder	438 650	685 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-129 978	722 416

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-27 249 145
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-27 249 145

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	26 500 000
Amortering av lån	-785 000	-652 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-785 000	25 848 000

Årets kassaflöde

-914 978 -678 729

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 042 721	2 721 451
Likvida medel vid årets slut	1 127 743	2 042 722

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Byggnader	50 år
Tillkommande utgifter	10-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 536 808	5 248 099
Årsavgifter lokaler	570 114	556 128
Hyror lokaler	247 206	244 224
Hyror garage och parkeringsplatser	247 376	235 596
Hysesbortfall lokaler	-81 573	-65 108
Hysesbortfall garage och p-platser	-12 468	-10 852
	6 507 463	6 208 087

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	-294 155	-217 647
Underhåll	-496 546	-1 407 646
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-246 222	-245 774
Tomträttsavgäld	0	-362 250
Försäkringspremier	-128 994	-124 303
Kabel- och digital-TV	-158 933	-142 995
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 301
Sotning	-13 092	-3 184
Bevakningskostnader	-53 478	-40 201
Snö- och halkbekämpning	-137 069	-86 120
Förbrukningsinventarier	-756	-709
Vatten	-414 040	-255 683
Fastighetsel	-139 157	-168 830
Uppvärmning	-1 224 176	-1 323 155
Sophantering och återvinning	-188 026	-172 670
Förvaltningsarvode drift	-550 114	-649 987
Övrigt	-62 018	0
	-4 106 776	-5 208 455

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode administration	-622 052	-159 196
IT-kostnader	-7 311	-5 029
Arvode revisorer	-30 481	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-1 850	-189 022
Kreditupplysningar	-317	-68
Pant- och överlåtelseavgifter	-12 086	-21 224
Kontorsmaterial	0	-1 971
Telefon och porto	0	0
Konsultarvoden	0	-83 076
Bankkostnader	-5 739	-4 479
Lokalhyra	-1 850	0
	-681 686	-482 065

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	5 739 000	5 739 000
Tomtmark	27 249 145	27 249 145
Tillkommande utgifter	34 705 079	34 705 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 693 224	67 693 224
Byggnader	-4 340 612	-4 007 667
Tillkommande utgifter	-7 221 159	-6 758 263
Årets avskrivningar byggnader	-332 945	-332 945
Årets avskrivningar tillkommande utgifter	-462 896	-462 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 357 612	-11 561 771
Utgående redovisat värde	55 335 612	56 131 453
Taxeringsvärden byggnader	87 872 000	87 872 000
Taxeringsvärden mark	34 892 000	34 892 000
	122 764 000	122 764 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %*	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek lån 679188	rörlig (4,90)	2024-04-02	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek lån 509647	rörlig (4,90)	2024-01-11	830 000	950 000
Stadshypotek lån 509648	rörlig (4,90)	2024-01-11	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek lån 728836	1,30	2027-01-30	4 680 000	4 800 000
Stadshypotek lån 579741	1,01	2025-04-30	1 610 000	1 650 000
Stadshypotek lån 775068	3,49	2030-06-01	8 742 500	8 847 500
Stadshypotek lån 775069	3,19	2027-06-01	8 680 000	8 760 000
Stadshypotek lån 775070	2,89	2025-06-01	8 680 000	8 760 000
Stadshypotek lån 509646	1,15	2024-06-30	4 230 015	4 350 015
Stadshypotek lån 660083	0,83	2026-03-30	4 740 000	4 860 000
			46 192 515	46 977 515
Kortfristig del av långfristig skuld			9 605 015	5 735 000

*Senast kända räntesats.

Årets amorteringar exkl lån som förfaller: 545 000 kr (fg år 785 000 kr)

Lån som förfaller under 2024: 9 060 015 kr (fg år 4 950 000 kr)

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	47 411 000	47 411 000
	47 411 000	47 411 000

Magnus Hagberg
Ordförande

Satu Bogdanoff
Ledamot

Anne Kyyrönen
Ledamot

Stina Tholin
Ledamot

Jan-Erik Österdahl
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor
Revisionsgruppen i Borås

Ann-Christin Carlsson
Förtroendevald revisor