



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordpilen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-02. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30.

### 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORDPILEN 1	1964	ESKILSTUNA

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964

Värdeåret är 1964

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 5 215 kvm. Byggnadernas totalyta är 5472 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Emina Jusic	Ordförande
Göran Eriksson	Styrelseledamot
Mathias Isaksson Ylinenvaara	Styrelseledamot
Maud Dahlberg	Styrelseledamot
Biljana Jankovic	Styrelseledamot
Abdul-Aziz Aziz	Suppleant

### Valberedning

Lars-Erik Dahlberg och Therese Hallberg-Pannula

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens två ledamöter

## Revisorer

Caroline Nilsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av balkonger  
Installation av ladstationer för elbilar  
Renovering av torktumlare
- 2023** ● Soprumsdörr  
Byte av batteri till brandskyddslarmet  
Byte av takbelysning i tvättstuga och bastu  
Skyltar till innegårdens alla ingångar "Parkering förbjuden" och "Lekande barn"  
Byte av två ytterdörrar  
Hängränna vid tvättstugan och garaget  
Renovering av torkskåp - Byte av motor och filter
- 2022** ● Målning av fasader
- 2021** ● Renovering av bastu - På grund av en fuktskada  
Lekplats - Vidtagit åtgärder på grund av nya EU-regler
- 2020-2021** ● Radonmätning - Godkänd
- 2020** ● OVK - Besiktning inte godkänd 2019, åtgärder vidtas 2020  
Lekplats - Besiktning
- 2019** ● Våtrum - Besiktning  
Torktumlare - Byte av display, filter och fläkt  
Torkskåp - Byte av fläkt  
Elmätare - Nya elmätare installerade
- 2018** ● Energideklaration  
Renovering av tvättstuga - På grund av en vattenskada  
Belysning parkering - Byte armaturer, samtliga fem  
Ventilation - Filter har köps in till samtliga lägenheter

- 2017** ● Tak - Byte av tak  
Torfskåp - Byte av kanalfläkt och styrning  
Stambyte-relining - Länga 47
- 2016** ● Grundarbeten - Plastning av grund av länga 41, 43, 47, 49, 51 och 53  
Uppgradering av värmesystemet - Byte av styrdon dvs ventilen samt motorn samt hela styrsåpet
- 2014-2015** ● Stambyte - Delar av stambyte utfört
- 2013** ● Byte av 1 st tvättmaskin  
Del av stambyte - Delar av stambyte tidigarelagt
- 2012** ● Lägenhetskontroll/våtrum
- 2011** ● Isolering av kallvattenrör samt byte av kall, varm och cirkulation ventiler till samtliga lägenheter  
Renovering av lekplats - All lekutrustning nyinköpt
- 2009** ● OVK  
Byte av lägenhetsdörrar
- 2005** ● Omputsning av fasad  
Renovering av balkonger

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av balkonger

#### Avtal med leverantörer

Ekonomiskt förvaltning	SBC
Fastighetskötsel, gräsklippning och snöröjning	Talkoo
Skadedjursbekämpning, periodiska besiktning av installationer	Anticimex
Nyckelhantering	Certego
Elbilladdning digitala tjänster	ChargeBuddy
Parkeringsbevakning och störningsjour	Avarn

## Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 och 2073.
- Fortsatt underhåll av balkonger är planerade för 2025.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjs med 3 % från och med januari 2025.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens 3 lån har omförhandlats under slutet på 2024 och en avgiftshöjning aviserades från 1 januari 2025.

### Förändringar i avtal

Avtal med Charge Buddy tecknades under 2024 efter att installation av laddstolpar för elbilar utfördes.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 494 644	3 468 527	3 234 173	3 117 992
Resultat efter fin. poster	700 970	1 001 105	-396 935	20 624
Soliditet (%)	21	14	2	7
Yttre fond	1 430 696	443 231	1 109 825	1 294 450
Taxeringsvärde	46 322 000	35 768 000	35 768 000	35 768 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	639	619	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	94,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 281	1 289	1 337	1 367
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 220	1 307	1 337	1 367
Sparande per kvm totalyta, kr	144	228	204	153
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	17	14	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	108	97	97
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	46	40	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	201	171	152	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	3,08	2,79	-
Räntekänslighet (%)	2,00	2,08	-	-

**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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	628 484	-	-	628 484
Fond, yttre underhåll	443 231	-39 535	1 027 000	1 430 696
Balanserat resultat	-880 756	1 040 640	-1 027 000	-867 116
Årets resultat	1 001 105	-1 001 105	700 970	700 970
<b>Eget kapital</b>	<b>1 192 064</b>	<b>0</b>	<b>700 970</b>	<b>1 893 034</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	159 884
Årets resultat	700 970
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 027 000
<b>Totalt</b>	<b>-166 146</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	22 106
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-144 040</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 494 644	3 468 527
Övriga rörelseintäkter	3	0	20 477
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 494 644</b>	<b>3 489 004</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 034 685	-1 884 788
Övriga externa kostnader	9	-402 498	-184 128
Personalkostnader	10	-100 152	-74 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67 050	-150 192
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 604 385</b>	<b>-2 293 146</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>890 260</b>	<b>1 195 858</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 923	18 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-210 213	-213 150
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-189 290</b>	<b>-194 753</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>700 970</b>	<b>1 001 105</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>700 970</b>	<b>1 001 105</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	5 755 921	5 095 778
Maskiner och inventarier	13	237 127	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 993 048</b>	<b>5 095 778</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 993 048</b>	<b>5 095 778</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 971	6 881
Övriga fordringar	14	3 096 196	3 387 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	84 263	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 198 430</b>	<b>3 394 503</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 198 430</b>	<b>3 394 503</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 191 478</b>	<b>8 490 281</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		628 484	628 484
Fond för yttre underhåll		1 430 696	443 231
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 059 180</b>	<b>1 071 715</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-867 117	-880 756
Årets resultat		700 970	1 001 105
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-166 147</b>	<b>120 348</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 893 033</b>	<b>1 192 063</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 522 914	2 156 463
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 522 914</b>	<b>2 156 463</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		155 549	4 679 280
Leverantörsskulder		133 567	158 531
Skatteskulder		76 925	1 884
Övriga kortfristiga skulder		-26 781	1 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	436 271	300 510
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>775 531</b>	<b>5 141 754</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 191 478</b>	<b>8 490 281</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>890 260</b>	<b>1 195 858</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	67 050	150 192
	<b>957 309</b>	<b>1 346 050</b>
Erhållen ränta	20 923	18 397
Erlagd ränta	-208 987	-213 601
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>769 245</b>	<b>1 150 846</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 862	15 087
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	156 281	-35 318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>833 665</b>	<b>1 130 615</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-964 320	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-964 320</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-157 280	-157 280
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-157 280</b>	<b>-157 280</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-287 935</b>	<b>973 335</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 372 117</b>	<b>2 398 782</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 084 182</b>	<b>3 372 117</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nordpilen har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,3 - 6,36 %
Installationer	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 332 160	3 283 488
Hysesintäkter p-plats	142 090	179 730
Elintäkter laddstolpe moms	4 795	0
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	9 168	2 625
Överlåtelseavgift	5 492	2 626
Administrativ avgift	882	0
Öres- och kronutjämning	-3	-2
<b>Summa</b>	<b>3 494 644</b>	<b>3 468 527</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	21 356
Övriga intäkter	0	-879
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>20 477</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	131 672	124 113
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 745	4 384
Myndighetstillsyn	12 540	13 685
Gårdkostnader	832	2 694
Gemensamma utrymmen	7 603	3 983
Förbrukningsmaterial	15 331	30 761
<b>Summa</b>	<b>178 723</b>	<b>179 621</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 903	0
Tvättstuga	14 763	21 519
Dörrar och lås/porttele	2 350	8 144
VVS	7 777	10 358
Värmeanläggning/undercentral	1 363	0
Ventilation	0	5 437
Elinstallationer	6 323	2 732
Garage/parkering	3 938	0
Vattenskada	54 369	0
Skador/klotter/skadegörelse	28 748	0
<b>Summa</b>	<b>126 534</b>	<b>48 190</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	22 106	0
Sophantering/återvinning	0	31 285
Tak	0	8 250
<b>Summa</b>	<b>22 106</b>	<b>39 535</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	104 703	89 089
Uppvärmning	713 410	564 960
Vatten	283 280	240 344
Sophämtning/renhållning	105 514	229 947
<b>Summa</b>	<b>1 206 907</b>	<b>1 124 340</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	153 000	210 550
Skadedjursförsäkring	0	19 295
Fastighetsskatt	347 415	268 260
Korr. fastighetsskatt	0	-5 003
<b>Summa</b>	<b>500 415</b>	<b>493 102</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	7 435	5 626
Juridiska åtgärder	40 438	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	14 625
Styrelseomkostnader	5 500	0
Fritids och trivselkostnader	1 356	0
Föreningskostnader	34 126	3 919
Förvaltningsarvode enl avtal	80 107	76 886
Överlåtelsekostnad	4 012	7 352
Pantsättningskostnad	13 760	3 152
Administration	38 832	26 899
Konsultkostnader	158 182	39 549
Bostadsrätterna Sverige	0	6 120
<b>Summa</b>	<b>402 498</b>	<b>184 128</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 973	62 400
Övriga arvoden	0	-2 670
Arbetsgivaravgifter	19 179	14 308
<b>Summa</b>	<b>100 152</b>	<b>74 038</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	210 213	213 148
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
<b>Summa</b>	<b>210 213</b>	<b>213 150</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 490 487	14 490 487
Årets inköp	712 500	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 202 987</b>	<b>14 490 487</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 394 709	-9 244 517
Årets avskrivning	-52 357	-150 192
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 447 066</b>	<b>-9 394 709</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>5 755 921</b>	<b>5 095 778</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 726 465</i>	<i>3 726 465</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 402 000	27 292 000
Taxeringsvärde mark	10 920 000	8 476 000
<b>Summa</b>	<b>46 322 000</b>	<b>35 768 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	164 949	164 949
Inköp	251 820	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>416 769</b>	<b>164 949</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-164 949	-164 949
Avskrivningar	-14 693	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-179 642</b>	<b>-164 949</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>237 127</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	12 014	13 275
Skattefordringar	0	2 230
Transaktionskonto	2 013 882	2 303 943
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>3 096 196</b>	<b>3 387 622</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	7 513	0
Förutbet försäkr premier	76 500	0
Upplupna intäkter	250	0
<b>Summa</b>	<b>84 263</b>	<b>0</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Handelsbanken	2027-07-30	3,33 %	124 166	132 398
Handelsbanken	2027-07-30	3,33 %	477 320	483 160
Handelsbanken	2025-01-30	1,84 %	40 763	48 535
Handelsbanken	2025-01-30	3,03 %	14 214	71 150
Handelsbanken	2029-10-30	3,13 %	1 932 000	1 955 000
Handelsbanken				2 645 500
Handelsbanken	2027-06-30	3,75 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2029-12-30	3,46 %	1 000 000	
Stadshypotek	2032-12-30	3,68 %	1 590 000	
<b>Summa</b>			<b>6 678 463</b>	<b>6 835 743</b>
Varav kortfristig del			155 549	4 679 280

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 079 887 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.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna kostnader	7 223	0
Uppl kostn el	13 676	0
Uppl kostnad Värme	74 477	0
Uppl kostn räntor	11 946	10 720
Uppl kostn vatten	23 335	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 864	0
Förutbet hyror/avgifter	297 750	289 790
<b>Summa</b>	<b>436 271</b>	<b>300 510</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	8 341 802	8 341 802

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Eskilstuna

---

Biljana Jankovic  
Styrelseledamot

---

Emina Jusic  
Ordförande

---

Göran Eriksson  
Styrelseledamot

---

Mathias Isaksson Ylinenvaara  
Styrelseledamot

---

Maud Dahlberg  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Caroline Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 12:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2025 08:04

DOCUMENT ID:

S1Qbsk-C1I

ENVELOPE ID:

SJM-o1bRJI-S1Qbsk-C1I

DOCUMENT NAME:

Brf Nordpilen, 718000-1187 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT GÖRAN ERIKSSON goraneh@live.se	Signed Authenticated	07.04.2025 08:14 07.04.2025 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.146.205
2. EMINA JUSIC minci81@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 08:15 07.04.2025 08:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.105.23
3. MAUD DAHLBERG maudah51@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 08:22 07.04.2025 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.247.174
4. MATHIAS JIM ISAKSSON YLINENV AARA mathias_isaksson@outlook.com	Signed Authenticated	07.04.2025 08:24 07.04.2025 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.94
5. BILJANA JANKOVIC biki013@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 10:41 07.04.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.226.176
6. Anna Marie Caroline Nilsson caroline.nilsson2@se.ey.com	Signed Authenticated	07.04.2025 12:58 07.04.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.19.28

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Nordpilen, org.nr 718000-1187

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordpilen för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 revisionsssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 av Bostadsrättsföreningen Nordpilen för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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.

### Revisorers 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Östersund enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Caroline Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 12:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2025 08:04

DOCUMENT ID:

HJb7-okWCyg

ENVELOPE ID:


r1xz-i1-Ryl-HJb7-okWCyg

DOCUMENT NAME:

BRF Nordpilen. RB K3 & första året, vinst.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Marie Caroline Nilsson caroline.nilsson2@se.ey.com	 Signed Authenticated	07.04.2025 12:59 07.04.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.19.28

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