







Årsredovisning 2025

Samfällighetsföreningen Pilten

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Samfällighetsföreningen Pilten med säte i Jönköping org.nr. 717912-2473 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2010-08-17.

Föreningen äger och förvaltar

Försäkring finns hos Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tage Dalteg	Ordförande	2025-05-26
Bengt Canell	Ledamot	2020-09-29
Thomas Ek	Ledamot	2023-06-01
Annelie Engström	Ledamot	2013-06-10
Sofie Flint	Ledamot	2024-05-27
Åsa Karlsson	Suppleant	2022-06-01
Andreas Gustafsson	Suppleant	2025-05-26
Marcus Wilhelmson	Suppleant	2022-06-01
Julia Karlsson	Suppleant	2023-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två ledamöter tillsammans i förening.

Revisorer har varit Magnus Emilsson från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Sanna Bobacken, Ylva Hultin, Birgitta Ring och Nikola Trajkovski, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften höjdes fr o m 2025-01-01 med 2%. Avgiften är satt efter andelstal som fastställts av Lantmäteriet. Sedan styrelsen har beslutat om budgeten för år 2026 har man beslutat om höjning för GA:3 med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-10.

Händelser och underhåll under året:

- Ommålning färdigställdes
- Ventilationsavtal tecknat
- Ledlysrör uppsatta i garaget
- Hjärtstartare installerad
- Beslut om 3% avgiftshöjning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Installation av ventilation under år 2026.
- Stödmurar till infarten vid garaget ska åtgärdas.
- Övrigt enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

Aktiviteter under året:

- Två städdagar inkl korvgrillning under vår & höst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 703	2 926	2 038	1 626	1 941
Resultat efter finansiella poster, tkr	-304	-2 620	715	247	130
Soliditet, %	70	73	87	84	87

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på genomfört underhåll under året.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Underhållsfond, kr	3 615 450	0	-2 710 073	905 377
S:a bundet eget kapital, kr	**3 615 450**	**0**	**-2 710 073**	**905 377**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	991 503	-2 794 497	2 710 073	1 081 579
Årets resultat, kr	-2 794 497	2 794 497	-478 189	-478 189
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 802 994**	**0**	**2 231 884**	**603 390**
S:a eget kapital, kr	**1 812 456**	**0**	**-478 189**	**1 508 767**

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 081 579
Årets resultat, kr	-478 189
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**603 390**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-475 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	592 500
Balanseras i ny räkning, kr	**720 390**

Reservering enligt stadgarna till underhålls- och förnyelsefonden sker med 174 500 kr, fördelat på 167 000 kr för GA:3 och 7 500 kr för GA:4, detta görs via resultaträkningen. Dessutom föreslås en extra reservering med ytterligare 475 500 kr för GA:3 och 0 kr för GA:4.

Efter dispositionen ovan uppgår underhålls-och förnyelsefonden till 788 377 kr fördelat på 642 500 kr för GA:3 och 145 877 kr för GA:4.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Dokument-ID 092221155557577260510 Signerat TD, SF, BC, AE, TE, ME

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 703 203	2 925 939
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**2 703 203**	**2 925 939**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 795 208	-5 401 125
Övriga externa kostnader	Not 4	-143 474	-142 481
Personalkostnader	Not 5	-41 357	-34 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-42 000	-42 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-3 022 039**	**-5 620 288**
RÖRELSERESULTAT		**-318 836**	**-2 694 349**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 147	74 352
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**15 147**	**74 352**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-303 689**	**-2 619 997**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-303 689**	**-2 619 997**
Avsättning till underhålls- och förnyelsefond enligt stadgar		-174 500	-174 500
ÅRETS RESULTAT		**-478 189**	**-2 794 497**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	160 001	170 001
Inventarier och installationer	Not 8	224 000	256 000
Summa materiella anläggningstillgångar		384 001	426 001
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	9 500	9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 500	9 500
Summa anläggningstillgångar		**393 501**	**435 501**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	697 913	9 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	105 047	87 243
Summa kortfristiga fordringar		802 960	96 335
Kassa och bank	Not 12	963 628	1 934 483
Summa kassa och bank		963 628	1 934 483
Summa omsättningstillgångar		**1 766 588**	**2 030 818**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 160 089**	**2 466 319**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		905 377	3 615 450
Summa bundet eget kapital		905 377	3 615 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 081 579	991 503
Årets resultat		-478 189	-2 794 497
Summa fritt eget kapital		603 390	-1 802 994
Summa eget kapital		**1 508 767**	**1 812 456**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		168 295	173 772
Skatteskulder		7 776	7 987
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	5 329	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	469 922	472 104
Summa kortfristiga skulder		651 322	653 863
Summa skulder		**651 322**	**653 863**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 160 089**	**2 466 319**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-318 836	-2 694 349
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	42 000	42 000
	-276 836	-2 652 349
Erhållen ränta	15 147	74 352
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-261 689	-2 577 997
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 941	-76 195
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-2 542	-2 539
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**-273 172**	**-2 656 731**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-273 172**	**-2 656 731**
Likvida medel vid årets början	1 934 483	4 591 214
Likvida medel vid årets slut	1 661 311	1 934 483
	-273 172	**-2 656 731**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på inventarier, laddstolpar:	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar
Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Samfällighetsavgift Pilten 16-65, avseende ga:3	2 360 232	2 311 391
	Samfällighetsavgift Pilten 16-65, avseende ga:4	86 400	86 400
	Samfällighetsavgift Pilten 8 och 12, avseende ga:4	126 000	126 000
	Hyresintäkt garage och bilplatser	14 400	14 100
	Konsumtionsavgift el, laddpunkter	66 790	36 389
	Övriga primära intäkter och ersättningar	49 381	351 658
		2 703 203	**2 925 939**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-51 322	-61 207
	El	-197 477	-174 856
	Uppvärmning	-653 780	-657 430
	Vatten	-280 524	-256 597
	Renhållning	-116 395	-112 918
	Bevakningskostnader	-1 123	-8 046
	TV, bredband, iptelefoni	-15 000	-16 144
	Förvaltningskostnader	-184 416	-179 997
	Försäkringar	-51 400	-50 102
	Fastighetsskatt	-56 000	-47 830
	Periodiskt underhåll	-1 178 317	-3 828 887
	Övriga driftskostnader	-9 454	-7 111
		-2 795 208	**-5 401 125**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll, slutförande av fasadmålning	-1 178 317	-3 828 887
		-1 178 317	**-3 828 887**
Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-14 625	-18 250
	Övriga förvaltningskostnader	-90 596	-86 378
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 708	-2 308
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-35 545	-35 545
		-143 474	**-142 481**
Not 5	**PERSONALKOSTNADER**		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-35 000	-27 500
	Sociala avgifter	-6 357	-7 182
		-41 357	**-34 682**
Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Markanläggningar	-10 000	-10 000
	Installationer, laddstolpar	-32 000	-32 000
		-42 000	**-42 000**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	1	1
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar, mur	201 300	201 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**201 301**	**201 301**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar markanläggningar	-31 300	-21 300
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 000	-10 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-41 300**	**-31 300**
Utgående redovisat värde	**160 001**	**170 001**
Redovisade värden byggnader (erhållen som gåva)	1	1
Redovisade värden markanläggningar, mur	160 000	170 000

Fastighetsbeteckning: Jönköping Pilten 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Totalt	Föreg år
Lokaler (egen användning)	1991	5 600 000	5 600 000	4 783 000
		5 600 000	**5 600 000**	**4 783 000**

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden, laddstolpar	320 000	320 000
Utgående anskaffningsvärden	320 000	320 000
Ingående avskrivningar	-64 000	-32 000
Årets avskrivningar	-32 000	-32 000
Utgående avskrivningar	-96 000	-64 000
Utgående redovisat värde	**224 000**	**256 000**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Framtida fordran på fastigheten Pilten 47 för fiberinstallation	9 500	9 500
	9 500	**9 500**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	697 683	0
Skattekonto	230	7 987
Övrig skattefordran	0	394
Momsfordran	0	711
	697 913	**9 092**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 047	87 243
	105 047	**87 243**

Not 12 KASSA OCH BANK

Bankkonton	963 627	1 934 483
	963 628	**1 934 483**

	2025-12-31	2024-12-31
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	5 329	0
	5 329	**0**
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	328 520	322 023
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 402	150 081
	469 922	**472 104**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-04
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jönköping

Tage Dalteg Bengt Canell Thomas Ek

Sofie Flint Annelie Engström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN PILTEN, org.nr. 717912-2473

Rapport om årsredovisning

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN PILTEN för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 avveckla verksamheten

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN PILTEN för räkenskapsåret 2025.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Jönköping

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Samfällighetsföreningen Pilten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tage Dalteg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:05:17

Sofie Flint
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:56:03

Bengt Canell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:50:52

Annelie Engström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:33:05

Thomas Ek
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:05:56

Magnus Emilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 11:57:49

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Samfällighetsföreningen Pilten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Magnus Emilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 11:57:11

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.