

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Pilen Norra

Org.nr. 769611-4052

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

## Brf Pilen Norra

Org.nr. 769611-4052

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01 hos Bolagsverket.

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pilen Norra 24 i Helsingborg med förvärv 2004.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 1 896 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 986 kvm. Fastigheten har värdeår 1936.

### Styrelsens sammansättning

Agnetha Kjellgren	Ordförande	Vald tom 2026
Bo Ek	Styrelseledamot	Vald tom 2026
Ida Sjöstrand	Styrelseledamot	Vald tom 2025
Tina Reimer	Styrelseledamot	Vald tom 2025
Tony Tosic	Styrelsesuppleant	Vald tom 2025

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

### Revisor

Internrevisor har under året varit Joel Henrysson

Extern revisor har varit Ernst & Young AB med utsedd revisor Karin Svensson.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda möten.

### Teknisk status och avtal

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2017 som uppdaterades 2024 och sträcker sig fram till 2036.

Föreningen har följande avtal med leverantörer

Bredband, tele och TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	Förvaltning Syd
El, fjärrvärme	Öresundskraft
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Teknisk förvaltning	PS Service
Vatten, avlopp o sophantering	NSR

# Brf Pilen Norra

Org.nr. 769611-4052

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 998 313	1 960 570	1 863 241	1 717 221	1 673 824
Res. efter finansiella poster	-168 608	-451 406	-5 963	-165 258	-346 645
Balansomslutning	25 304 883	25 713 272	25 990 012	25 738 661	26 034 851
Soliditet (%)	43,56	43,52	44,79	45,25	45,37
Kassalikviditet (%)	7,31	6,73	4,77	10,10	12,41
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 037	1 018	970	892	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	96	94,5	95,9	
Skuldsättning (kr/kvm)	7 347	7 413	7 451	7 249	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 550	7 618	7 653	7 450	
Sparande (kr/kvm)	251	305	287	276	
Räntekänslighet (%)	7,53	7,48	7,89	8,35	
Energikostnad (kr/kvm)	255	258	224	232	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 845 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 896 kvadratmeter.

## Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror till stor del på den avskrivning som sker enligt gällande regelverk K3. Dessa avskrivningar har ingen påverkan på föreningens likviditet utan bidrar istället till ett ökat sparandet för framtida renoveringar

Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen beslutade att inte höja avgiften 2026-01-01.

### Underhåll

Löpande underhåll av fastigheten i form av erforderliga reparationer. Utöver detta kommer installeras övervakningskameror i samtliga tre källare.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 35st. Under året har 2 överlåtelse skett.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 866 232	1 769 826	200 000	-2 192 925	-451 406
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			220 000		-220 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-125 994		125 994
Balanseras i ny räkning				-545 412	545 412
Årets förlust					-168 608
Belopp vid årets utgång	11 866 232	1 769 826	294 006	-2 738 336	-168 608

# Brf Pilen Norra

Org.nr. 769611-4052

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-2 738 336
årets förlust	<u>-168 608</u>
	-2 906 944
Styrelsen föreslår att	
till yttre fond avsättes enl underhållsplan	230 000
i ny räkning överföres	<u>-3 136 944</u>
	-2 906 944

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Pilen Norra**

Org.nr. 769611-4052

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 998 313	1 960 570
Övriga rörelseintäkter	3	<u>44 136</u>	<u>17 138</u>
		2 042 449	1 977 708
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4,5	-866 231	-1 054 001
Övriga externa kostnader	6	-163 727	-163 816
Personalkostnader	7	-74 914	-74 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	<u>-630 558</u>	<u>-630 558</u>
		-1 735 430	-1 922 755
<b>Rörelseresultat</b>		307 019	54 953
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 534	6 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-478 161</u>	<u>-512 538</u>
		-475 627	-506 359
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-168 608	-451 406
<b>Årets resultat</b>		<u>-168 608</u>	<u>-451 406</u>

**Brf Pilen Norra**

Org.nr. 769611-4052

**BALANSRÄKNING**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	<u>24 260 196</u>	<u>24 890 754</u>
		24 260 196	24 890 754
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		24 260 196	24 890 754
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		122 801	74 300
Övriga fordringar	9	58 404	53 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>49 539</u>	<u>75 897</u>
		230 744	204 038
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>813 943</u>	<u>618 480</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		813 943	618 480
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 044 687	822 518
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 304 883</b>	<b>25 713 272</b>

**Brf Pilen Norra**

Org.nr. 769611-4052

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

2025-12-31

2024-12-31

Not

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

13 636 058

294 006

13 930 064

-2 738 336

-168 608

-2 906 944

11 023 120

0

0

13 931 125

119 931

230 707

14 281 763

25 304 883

13 636 058

200 000

13 836 058

-2 192 925

-451 406

-2 644 331

11 191 727

2 300 000

2 300 000

11 755 625

254 148

211 772

12 221 545

25 713 272

**Brf Pilen Norra**

Org.nr. 769611-4052

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		307 019	54 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		630 558	630 558
Erhållen ränta m.m.		2 534	6 179
Erlagd ränta		-478 161	-512 538
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 461 950	<hr/> 179 152
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-48 501	-57 256
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		21 795	-56 004
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-134 217	208 534
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		18 935	30 633
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 319 962	<hr/> 305 059
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-124 500	-64 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -124 500	<hr/> -64 500
<b>Förändring av likvida medel</b>		195 462	240 559
Likvida medel vid årets början		618 480	377 922
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>813 943</b>	<hr/> <b>618 480</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. I årsavgiften ingår väme och vatten samt kostnad för KabelTv/Bredband.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Procent
Byggnader	0,85-7,97%
Fastighetsförbättringar	3,33-10%

*Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*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.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 848 834	1 812 582
Hyresintäkter bostäder	78 201	74 834
Hyresintäkt kabel-tv	65 616	65 616
Övriga intäkter	3 068	4 099
Pantförskrivning medlem	1 161	573
Överlåtelseavgifter	1 433	2 866
	<u>1 998 313</u>	<u>1 960 570</u>

<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Försäkringsersättning	0	13 117
Övriga intäkter	44 136	4 021
	<u>44 136</u>	<u>17 138</u>

**NOTER**

**Not 4 Driftskostnader**

<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	84 906	79 920
Besiktning och service	2 275	2 430
<b>Summa fastighetsskötsel</b>	<b>87 181</b>	<b>82 350</b>
<b>Reparationer</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer övrigt	29 480	34 891
Reparationer bostäder	7 303	0
Rep.av gem.utrym.	3 225	8 141
Rep av installationer	23 746	42 374
Försäkringsärende/vattenskada	40 114	57 600
Rep av markytor köpta tjänster	4 575	0
<b>Summa reparationer</b>	<b>108 443</b>	<b>143 006</b>
<b>Planerat underhåll</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Underhåll av installationer	0	78 494
Underhåll huskropp utvändigt	0	47 500
<b>Summa planerat underhåll</b>	<b>0</b>	<b>125 994</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	89 042	73 056
Fjärrvärme	288 605	307 433
Vatten	106 626	108 981
Avfallshantering	19 915	21 551
<b>Summa taxebundna kostnader</b>	<b>504 188</b>	<b>511 021</b>
<b>Summa Total</b>	<b>699 812</b>	<b>862 371</b>

**Not 5 Övriga driftskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	30 797	35 694
Bredband/Kabeltv	80 454	103 776
Fastighetsskatt	55 168	52 160
	166 419	191 630

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	10 453	5 743
Revision extern	43 125	24 500
Arvode förvalningsavtal	56 847	54 700
Ekonomisk förvaltning extra deb	5 581	10 275
Övriga förvaltningskostnader	20 320	23 235
Konsultarvoden	4 375	45 363
Advokat-/rättegångskostnader	23 026	0
	163 727	163 816

**Not 7 Personal**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Löner, ersättningar m.m.</b>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader		
Styrelsearvode	58 800	57 300
Revisionsarvode internt	2 000	0
Övriga arvode	0	3 000
Sociala kostnader	14 114	14 080
<b>Summa</b>	<b>74 914</b>	<b>74 380</b>

**NOTER**

<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	32 030 575	32 030 575
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 030 575	32 030 575
	Ingående avskrivningar	-7 139 821	-6 509 263
	Årets avskrivningar	-630 558	-630 558
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 770 379	-7 139 821
	Utgående redovisat värde	24 260 196	24 890 754
	Redovisat värde byggnader	18 693 179	19 323 737
	Redovisat värde mark	5 567 017	5 567 017
		24 260 196	24 890 754

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	40 000 000	35 400 000
varav byggnader:	24 000 000	20 400 000

<b>Not 9</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Skattekonto	54 448	46 877
	Skattefordringar	3 956	6 964
		58 404	53 841

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Försäkringspremier	0	30 797
	Bredband/Kabel TV	19 254	19 220
	Förbet räntor	18 300	25 880
	Övriga förutbetalda kostnader o uppl intäkter	11 985	0
		49 539	75 897

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Stadshypotek	776305	3,05%	2026-03-02	2 211 125	2 211 125
Stadshypotek	597847	3,15%	2026-03-03	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek	613934	3,0%	2026-02-26	400 000	400 000
Stadshypotek	634620	3,0%	2026-01-30	3 760 000	3 760 000
Stadshypotek	735134	3,0%	2026-01-30	3 560 000	3 560 000
Solifast	321048	2,961%	2026-02-27	500 000	500 000
Solifast	321049	2,961%	2026-03-09	1 800 000	1 800 000
				13 931 125	13 931 125

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 308 625

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	El	7 843	6 523
	Fjärrvärme	37 355	36 728
	Utgiftsräntor	10 298	8 657
	Förskottsavgifter/ hyror	155 211	159 864
	Revision extern	20 000	0
		230 707	211 772

**NOTER**

<b>Not 13</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 830 000	14 830 000

**Not 14** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har en kundfordran med pågående ärende hos Kronofogden, denna fordran beräknas komma in under första kvartalet 2026.

**Not 15** **Definition av nyckeltal****Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Kassalikviditet**

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

**Skuldsättning**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Sparande**

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

**Räntekänslighet**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

**Energikostnad**

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

# Brf Pilen Norra

Org.nr. 769611-4052

## NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02

Vår årsredovisning har lämnats den dag som framgår enligt vår elektroniska signatur.

Agnetha Kjellgren  
Ordförande

Ida Sjöstrand  
Styrelseledamot

Bo Ek  
Styrelseledamot

Tina Reimer  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor

Joel Henrysson  
Förtroendevald revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 19:37

**SENT BY OWNER:**

Lisbeth Hillerkrans • 02.04.2026 13:18

**DOCUMENT ID:**

SkeXogCooWx

**ENVELOPE ID:**

BJQjgAojWI-SkeXogCooWx

**DOCUMENT NAME:**

År Pilen Norra 2025 signering.pdf

13 pages

**SHA-512:**

bfd4e5843df82b8d93c734a8034f7e8af9cad3b4c16907b

597de0cefa7c1c29dde8634ebfa67a57786101dc873b09

f6c21609cc5833f09e46451eb876d879b97

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. Bo Ulf Christian Ek bosse5712@gmail.com	✍️ Signed Authenticated	02.04.2026 13:22 02.04.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.11.224
2. AGNETHA KJELLGREN agn.kje@gmail.com	✍️ Signed Authenticated	02.04.2026 17:20 02.04.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.33
3. IDA KRISTINA SJÖSTRAN D ida.sjostrand@gmail.com	✍️ Signed Authenticated	02.04.2026 19:57 02.04.2026 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.246.249
4. Tina Reimer tinareimr@gmail.com	✍️ Signed Authenticated	07.04.2026 18:20 07.04.2026 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.70.54
5. JOEL HENRYSSON henryssonjoel@gmail.com	✍️ Signed Authenticated	10.04.2026 16:06 10.04.2026 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.27.145
6. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	✍️ Signed Authenticated	13.04.2026 19:37 07.04.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.63

\* 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 Bostadsrättsföreningen Pilen Norra, org.nr 769611-4052

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilen Norra 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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 misstag. 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 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.

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Pilen Norra 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 uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **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
- 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 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 de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor

Joel Henrysson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JOEL HENRYSSON

Godkänd revisor

Serienummer: f3396a8b2a8833[...]365533e2330d8

IP: 90.143.xxx.xxx

2026-04-13 07:40:01 UTC



## KARIN SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 04144180ee0619[...]5743b6747e4ee

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-13 17:37:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.