

Årsredovisning för
Brf Pillau nr 9
785000-2002

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Pillau nr 9 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Gävle den 20/5-26


Kjell Olsson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pillau nr 9, 785000-2002, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upprätta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under året och efter året

Styrelsen har utgjorts av Kjell Olsson, Per Sandberg, David Werner, Jerker Ander samt Helena Andersson och Cay Soider som suppleanter under räkenskapsåret.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten inklusive möte ang. konstituering.

Föreningen har under året 2025 genomfört: Upprustning av skyddsrum, dessa är nu godkända. Påbörjad reparation av ytskikt. Byte av fläkt och genomförde kanalrensning i tvättstugan på 27B. Cirkulationspump bytt i 29:an. Medlemmar har varit behjälpliga med att rensa, klippa gräsmattor, skotta snö och byte av golv i lekstuga. Bastun har fått nya träyor och bastuaggregat. Föreningen fick under 2025 en hemsida på internet.

Cirka 16 kontakter har tagits med mäklare angående försäljningar.

Container har hyrts in på våren och hösten. Snöröjning, sandning och sandupptagning har skötts av inhyrt företag, där föreningen tagit in offert.

Föreningen har ett elavtal med Gävle Energi. Kostnaderna har stigit för el, vatten och avlopp och sophämtning

Styrelsen har haft öppet på expedition 18.30-19.00 på torsdagar ca 45 gånger under året, med ca 52 st besökande. En viss tid under sommaren har styrelsen tagit "semester" men telefonkontakt har varit möjligt att få enligt de nummer som finns på anslagstavlor. Ordföranden har haft ca 1100 stycken kontakter med personer som antingen bor i föreningen eller med andra personer.

Styrelsen har hanterat ca 250 e-postmeddelanden under det gångna året.

Alla inkommande fakturor har behandlats av styrelsen.

Föreningens revisor är Andreas Stefansson på NEXT Revision som är auktoriserad revisor. Linda Colling boende i föreningen och Leif Norell är revisorssuppleant. F2 Fastighetsservice i Gävle AB, har förvaltat vår bokföring under året.

Årets verksamhet har visat;
I bokslut per den 31 december 2025 har avskrivningar gjorts med 625 821 på fastigheten och med 97 557 på inventarier.

Styrelsen föreslår att 313 908 avsätts i fond till framtida underhåll. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten, Gävle Södertull 27:10, taxeringsvärdet är efter 2025 års taxering totalt 104 636 000 kr varav 31 287 000 avser markvärdet. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

15 st. överlåtelse har gjorts under året och godkänts av styrelsen.
Styrelsen har godkänt 2 st uthyrningar i andra hand.

18 st pantförskrivningar har undertecknats av styrelsen och 15 st avnoteringar har gjorts under 2025. Kapitaltillskott har räknats fram av F2 Fastighetsservice och lämnats till skattemyndigheten gällande försäljningar under 2025.

Fastighetens bostadsyta är 7 412 kvm och lokaler 1 509 kvm. enligt skatteverkets deklARATION.

I föreningen finns 123 lägenheter som är fördelade enligt nedan:

- " 3 st ett rum o kokskåp.
- " 18 st ett rum o kök.
- " 29 st två rum o kök
- " 70 st tre rum o kök.
- " 3 st fyra rum o kök.
- " 56 st garage och 25 parkeringsplatser.

Dessutom finns fem lokaler: Katarinasalen används som föreningslokal.
Fyra lokaler är för uthyrning, av vilka 4 st är uthyrda.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kkr 2022-12-31
Rörelsens intäkter	4 674	4 559	4 078	4 075
Årets resultat	-201	99	-151	105
Balansomslutning	13 129	13 702	14 561	14 798
Soliditet %	56,7	55,8	52	52
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	33	33	33	25
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	548	538	508	507
Årsavgifter/totala intäkter %	86,9%	86,7%	88,3%	83,5
Driftskostnader, kr/m ²	399	361	365	362
Ränta, kr/m ²	18	18	6	6
Underhållsfond, kr/m ²	452	419	386	352
Skuldsättning, kr/m ²	539	562	675	698
Skuldsättning bostadsrättyta kr/kvm	649	677	813	841
Sparande ,kr/m ²	120	101	96	138
Räntekänslighet	1	1,1	1,2	1,5
Energikostnad, kr/m ²	213	208	195	181

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella exceptionella poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder(banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Årets resultat i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Boyta - 7 412 kvm

Boyta och lokalyta - 8 921 kvm

Eget kapital

	Bundet eget kapital	Fond för plan. underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 397 300	3 737 655	2 513 409
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för planerat underhåll		298 026	-298 026
Årets resultat			-201 186
Vid årets slut	1 397 300	4 035 681	2 014 197

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 215 383
årets resultat	-201 186
Totalt	2 014 197
disponeras för	
Avsättning till underhållsfond	313 908
balanseras i ny räkning	1 700 289
Summa	2 014 197

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 674 396	4 559 066
Övriga rörelseintäkter		-	39 900
		<u>4 674 396</u>	<u>4 598 966</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-3 747 417	-3 387 032
Personalkostnader	5	-267 014	-322 955
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-723 378	-684 514
Rörelseresultat		<u>-63 413</u>	<u>204 465</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 398	54 775
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-161 171	-160 392
Resultat efter finansiella poster		<u>-201 186</u>	<u>98 848</u>
Resultat före skatt		<u>-201 186</u>	<u>98 848</u>
Årets resultat		<u>-201 186</u>	<u>98 848</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	10 368 295	10 994 116
Inventarier, verktyg och installationer	9	142 652	177 347
		<u>10 510 947</u>	<u>11 171 463</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 510 947</u>	<u>11 171 463</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 442	1 387
Övriga fordringar		253	158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	192 038	182 946
		<u>201 733</u>	<u>184 491</u>
Kassa och bank		<u>2 416 479</u>	<u>2 346 236</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 618 212</u>	<u>2 530 727</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 129 159</u>	<u>13 702 190</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		747 300	747 300
Upplåtelseavgifter		650 000	650 000
Fond för yttre underhåll		4 035 681	3 737 655
		<u>5 432 981</u>	<u>5 134 955</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 215 383	2 414 562
Årets resultat		-201 186	98 848
		<u>2 014 197</u>	<u>2 513 410</u>
Summa eget kapital		<u>7 447 178</u>	<u>7 648 365</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 602 925	4 809 173
		<u>4 602 925</u>	<u>4 809 173</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	206 248	206 248
Leverantörsskulder		350 207	537 149
Skatteskulder		16 728	18 177
Övriga kortfristiga skulder		5 135	1 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	500 738	482 013
		<u>1 079 056</u>	<u>1 244 652</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 129 159</u>	<u>13 702 190</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-201 186	98 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		723 378	684 514
		<u>522 192</u>	<u>783 362</u>
		522 192	783 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-17 242	12 303
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-165 597	51 213
		<u>339 353</u>	<u>846 878</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-62 862	-651 425
		<u>-62 862</u>	<u>-651 425</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-206 248	-1 008 657
		<u>-206 248</u>	<u>-1 008 657</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		<u>70 243</u>	<u>-813 204</u>
Årets kassaflöde		2 346 236	3 159 441
Likvida medel vid årets början		<u>2 416 479</u>	<u>2 346 237</u>
Likvida medel vid årets slut			

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Erhållen ränta	23 398	54 775
Erlagd ränta	161 171	160 392

Not Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel		5 102
Banktillgodohavande	2 416 479	2 341 134
	<u>2 416 479</u>	<u>2 346 236</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

År
5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 40 år
- Fönsterbeklädnad 25 år
- Markanläggningar 33 år

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 272 494 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsskatt motsvarande, det lägsta av 1 724 kr per bostadslägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 059 531	3 987 844
Hyror lokaler	118 524	93 761
Hyror garage	161 194	159 855
Hyror parkeringsplatser	38 288	29 791
Avgift förråd	1 411	3 621
Eldebitering	258 522	272 202
Medlemsavgifter och pantsättningsavgifter	36 926	11 992
Summa	4 674 396	4 559 066

Not 3 Fastighetsadministration

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förbrukningsmaterial	17 668	21 066
Telefon	2 989	2 178
Revision	31 875	21 875
Förvaltningsarvode	105 403	99 510
Övr administrationskostnader	24 788	12 430
Bankkostnader	6 546	5 591
Summa	189 269	162 650

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	448 873	445 266
Uppvärmning	876 525	897 550
Sotning	2 915	100 703
Vatten	574 498	512 796
Renhållning	282 687	273 559
Reparation och underhåll	544 577	113 647
Kabel-TV	94 724	94 252
Bredband	241 992	251 976
Yttre renhållning	75 034	144 232
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	228 412	213 910
Försäkringar	105 364	99 739
Övriga fastighetskostnader	82 547	76 752
	3 558 148	3 224 382

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
	-	1
Totalt	-	1

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	625 821	598 046
Inventarier	97 557	86 468
Totalt	723 378	684 514

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	160 986	160 295
Räntekostnader skattekonto	185	97
Summa	161 171	160 392

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	28 401 556	27 947 043
-Nyanskaffningar		454 513
Vid årets slut	28 401 556	28 401 556
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 407 440	-16 809 394
-Årets avskrivning	-625 821	-598 046
Vid årets slut	-18 033 261	-17 407 440
Redovisat värde vid årets slut	10 368 295	10 994 116
Taxeringsvärde: Byggnad	73 349 000	68 099 000
: Mark	31 287 000	31 243 000
	104 636 000	99 342 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 334 083	1 614 658
-Nyanskaffningar	62 862	196 912
-Avyttringar och utrangeringar		-477 487
	<u>1 396 945</u>	<u>1 334 083</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 156 736	-1 547 755
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		477 487
-Årets avskrivning	-97 557	-86 468
	<u>-1 254 293</u>	<u>-1 156 736</u>
Redovisat värde vid årets slut	142 652	177 347

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 432	87 077
Förutbetald kabel-TV avgift	24 081	23 681
Upplupen eldebitering	68 837	55 980
Förutbet medlemsavgift	-	8 520
Förutbet nyckelavtal	7 688	7 688
	<u>192 038</u>	<u>182 946</u>

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Låneinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Låneskuld 250101</i>	<i>Låneskuld 251231</i>
Stadshypotek	3,15	2026-03-03	1 903 811	1 839 218
Stadshypotek	3,15	2026-01-02	1 895 782	1 775 559
Stadshypotek	2,95	2026-01-30	1 225 828	1 194 396
			<u>5 025 421</u>	<u>4 809 173</u>

Nästa års amortering 206 248

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än 5 år efter balansdagen 3 777 933

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	23 889	31 879
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	280 878	246 385
Övriga interimsskulder	195 971	203 750
	<u>500 738</u>	<u>482 014</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

<i>För egna skulder och avsättningar</i>	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 897 000	16 897 000
	<u>16 897 000</u>	<u>16 897 000</u>
Summa ställda säkerheter	16 897 000	16 897 000

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + aktuell skattesats av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Sparande, kr/km²

Årets resultat + Avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll / total yta

Räntekänslighet

Långfristiga skulder/Omsättning

Underskrifter

Gävle den 20/5 2026



Kjell Olsson
Styrelseordförande



Per Sandberg
Ledamot



David Werner
Ledamot



Jerker Ånder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2026
Next Revision i Gävle AB



Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor



Linda Colling
Föreningsvald revisor