

# Årsredovisning

för

## Brf Pillunden

769613-4910

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	
Resultaträkning	1-3
Balansräkning	5
Noter	6-7
	9-15

Styrelsen för Brf Pillunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tisdbe gränsning.

Brf Pillunden bildades 2005-11-15 och registrerades hos Bolagsverket 2005-11-29. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-09-05. Föreningen förvärvade fastigheten Hyran 2 2010-03-30 genom förvärv av bolaget Sollentuna Hyran AB, org. nr. 556801-1927. Husen är byggda 1970 och ägdes tidigare av Sollentunahem.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 171 088 000 kr, varav byggnadsvärdet utgörs av 111 088 000 kr. Marken ägs av föreningen. Fastighetsskatt för 2022 uppgår till 1 519 kr per lägenhet och 20 880 kr för lokaler (se not 5). Föreningen består av 120 lägenheter. 2022-12-31 hade föreningen 101 bostadsrätter samt 19 hyreslägenheter. På fastigheten finns 55 garageplatser, 34 parkeringsplatser, 3 motorcykelplatser och 25 extraförråd för uthyrning.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Latifeh Amiri  
Elisabeth Hamberg  
Maryam Gharib Navaz  
Roland Grass  
Johannes Haddad  
Kenneth Karlsson

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023  
2023  
2023  
2023  
2023  
2023

**Styrelsesuppleanter**

Mikael Nilsson

Suppleant

*Valda t.o.m. årsstämman*

2023

**Ordinarie revisorer**

Mats Blomgren, PwC  
Lars Ridell Virtanen  
Conny Persson

Auktoriserad Revisor  
Föreningsrevisor  
Internrevisorssuppleant

*Valda t.o.m. årsstämman*

2023

2023

2023

**Övriga förtroendevalda**

Jesper Björkman

Adjungerande ledamot

*Valda t.o.m. årsstämman*

2023

**Underhåll**

Under 2022 har styrelsen varit aktiv med renoveringar av trappuppgångar och portar för att underhålla vår gemensamma fastighet och därmed öka värdet. Renoveringen höll budget men med en månads förlängd tidsplan. Den totala kostnaden blev 2 miljoner kronor och arbetet kunde finansieras genom intäkten från försäljningen av en hyreslägenhet.

**Bostäder och lokaler**

Antal	Typ	Total yta
101	Bostadsrätter	7218 kvm
19	Hyresrätter	1365 kvm
25	Förråd	221 kvm

**Förvaltning**

Teknisk och ekonomisk förvaltning har skötts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

**Avtal**

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.  
Under året har städningen skötts av Städpulsen AB.  
Snöröjning har skötts av Micke & Kent Trädgård AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av det rådande läget i världen med höjda räntor och med ökad inflation tog styrelsen beslut om att höja avgiften med 4 % från 1 oktober 2022 för att kunna hålla stabilitet i föreningens ekonomi.

Radonmätning har slutförts och blivit godkänd.

Vi har haft en försäljning av hyreslägenhet under 2022.

Alla garagelås har bytts ut med syfte att öka säkerheten för våra medlemmar och deras egendom.

### Medlemsinformation

Styrelsen har under året beviljat 7 st överlåtelse, samt 1 upplåtelse av bostadsrätt.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	130
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	128

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Styrelsen har haft 12 styrelsemöten samt 1 arbetsmöte.

Tidsrapportering har skett i enlighet med tidigare beslut och arvodet fördelas utifrån arbetade timmar för styrelsen.

Vi har haft en lyckad höststädning med så många deltagare från både hyregäster och medlemmarna.

### Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Månadsavgifterna för parkeringar och garage höjs från februari 2023. Avgifterna har varit oförändrade sedan 2006. Avgiften för parkering blir 350 kr/månad och för garageplats 600 kr/månad.

Styrelsen har även uppdaterat reglerna för de som har garageplats. De nya reglerna träder i kraft 1 januari 2023.

Inget beslut har tagits om avgifterna för 2023. Styrelsen avvaktar med beslut till vi ser hur utvecklingen på marknaden ser ut.

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	7 508	7 407	7 425	7 462
Resultat efter finansiella poster	147	617	1 449	736
Soliditet (%)	65,9	64,4	63,5	62,9
Årsavgift (kr/kvm)	743	731	0	0
Belåningsgrad (kr/kvm)	5 848	5 887	5 923	5 957

Total yta 8 804 kvm

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 381 056	21 030 813	0	3 557 890	616 696	100 586 455
Upplåtelse	673 516	1 786 484				2 460 000
Disposition av föregående års resultat:						
Årets resultat				616 696	-616 696	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>76 054 572</b>	<b>22 817 297</b>	<b>0</b>	<b>4 174 586</b>	<b>146 631</b>	<b>103 193 086</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 174 586
årets vinst	146 631
	<b>4 321 217</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 321 217
	<b>4 321 217</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Intäkter	2	7 507 690 7 507 690	7 407 368 7 407 368
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3		
Driftskostnader	4	-409 711	-457 295
Övriga kostnader	5	-3 188 356	-3 083 859
Personalkostnader	5	-535 625	-522 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-266 729	-263 150
		-2 338 324	-2 212 721
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 738 745</b> <b>768 945</b>	<b>-6 539 456</b> <b>867 912</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 995	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 309	-251 216
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-622 314</b> <b>146 631</b>	<b>-251 216</b> <b>616 696</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>146 631</b>	<b>616 696</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>146 631</b>	<b>616 696</b>

VB  
KK

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	147 933 910	148 123 428
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	146 760	158 990
Inventarier, verktyg och installationer		10 419	47 426
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
		<b>148 091 089</b>	<b>148 329 844</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 091 089</b>	<b>148 329 844</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		500	500
Övriga fordringar		10 572	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	218 788	213 732
		<b>229 860</b>	<b>214 278</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 248 876</b>	<b>7 703 486</b>
		<b>8 478 736</b>	<b>7 917 764</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**156 569 825**

**156 247 608**

## Balansräkning

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 054 572	75 381 056
Uppåtelseavgifter		22 817 297	21 030 813
		<b>98 871 869</b>	<b>96 411 869</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 174 586	3 557 890
Årets resultat		146 631	616 696
		<b>4 321 217</b>	<b>4 174 586</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 193 086</b>	<b>100 586 455</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder	11	51 488 174	51 834 460
Aktuella skatteskulder		169 205	2 225 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 060	382 200
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	12	<b>1 323 300</b>	<b>1 218 815</b>
		<b>53 376 739</b>	<b>55 661 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>156 569 825</b>	<b>156 247 608</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		146 631	616 696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 338 324	2 212 721
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 484 955</b>	<b>2 829 417</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	750
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 580	3 984
Förändring av leverantörsskulder		-2 056 473	2 094 520
Förändring av kortfristiga skulder		146 935	145 878
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>559 837</b>	<b>5 074 549</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 099 569	-19 266 379
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 099 569</b>	<b>-19 266 379</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-374 878	-346 279
Insatser och upplåtelseavgifter		2 460 000	6 230 550
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 085 122</b>	<b>5 884 271</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>545 390</b>	<b>-8 307 559</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		7 703 486	16 011 045
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 248 876</b>	<b>7 703 486</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2021 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2020 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Stomme och restpost	1 %
Fönster, entrédörrar, VVS-stammar, el, balkonger	2 %
Tak- och Plåtarbeten, fasad	2,5 %
Ventilation	3,33 %
Hissar, trapphus	4 %
Fjärrvärmeanläggning	5 %
Lås, säkerhetsdörrar	6,67 %
Inventarier	20 %

### Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter		
Hysesintäkter Bostäder	5 365 850	5 229 829
Hysesintäkter Garage/Parkeringsplatser	1 518 194	1 578 264
Överlåtelse- och Pantsättningsavgift	449 850	433 350
Hysesintäkter Förråd	13 492	14 036
Övriga intäkter	89 101	79 575
Hyrestillägg	24 757	23 883
	46 446	48 431
	<b>7 507 690</b>	<b>7 407 368</b>

### Not 3 Reparationer och underhåll \*

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Bostäder		
Lokaler	121 394	47 863
Gemensamma utrymmen	8 250	3 262
Installationer	53 408	136 759
Mark	202 111	264 583
Vattenskador	10 225	0
	14 323	4 828
	<b>409 711</b>	<b>457 295</b>

\* Vid byte av redovisningsprincip har reparationskostnader brutits ut ur noten Driftskostnader.

#### Not 4 Driftskostnader \*\*

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
El för belysning		
Uppvärmning	398 897	276 803
Vatten och avlopp	1 074 085	1 121 960
Sophämtning	394 300	400 618
Snöröjning	176 630	211 199
Trädgårdsskötsel	94 022	69 063
Städning	84 000	82 642
Hisservice	153 115	151 040
Bredband	37 787	45 080
Kabel-TV	189 552	189 611
Fastighetsförsäkringspremier	80 996	78 779
Fastighetsskötsel och förvaltning	184 171	178 604
Övriga Fastighetskostnader	213 913	203 281
Kostnader för bevakning och larm	2 344	9 233
Förbrukningsmaterial Fastighetsskötsel	78 114	50 322
	26 430	15 624
	<b>3 188 356</b>	<b>3 083 859</b>

\*\* Vid byte av redovisningsprincip har reparationskostnader brutits ut ur noten Driftskostnader.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kameral förvaltning		
Kontorsmaterial	146 414	142 874
Ersättningar till revisor	14 478	14 868
Övriga förvaltningskostnader	54 275	41 875
Konsultarvoden	4 506	22 478
Bankkostnader	27 580	43 694
Fastighetsskatt	8 253	8 152
Övriga externa kostnader	203 160	192 900
	76 959	55 590
	<b>535 625</b>	<b>522 431</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Arvode Förtroendevalda	194 500	187 100
Arvode adj styrelseledamot	18 250	15 375
	<b>212 750</b>	<b>202 475</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	53 979	60 675
	<b>53 979</b>	<b>60 675</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>266 729</b>	<b>263 150</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inköp	160 118 031	140 738 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 099 569	19 379 228
	<b>162 217 600</b>	<b>160 118 031</b>
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-11 994 603	-9 831 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 289 087	-2 163 484
	<b>-14 283 690</b>	<b>-11 994 603</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>147 933 910</b>	<b>148 123 428</b>
Taxeringsvärden byggnader	111 088 000	84 782 000
Taxeringsvärden mark	60 000 000	55 000 000
	<b>171 088 000</b>	<b>139 782 000</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 600	244 600
	<b>244 600</b>	<b>244 600</b>
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-85 610	-73 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 230	-12 230
	<b>-97 840</b>	<b>-85 610</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146 760</b>	<b>158 990</b>

MB  
KK

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**  
Balkongrenovering

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inköp	0	112 849
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>19 266 379</b>
		<b>19 379 228</b>
Omklassificeringar		
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-19 379 228
	<b>0</b>	<b>-19 379 228</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring		
Kabel TV	46 380	45 031
Bredband	22 397	20 249
Emvix	47 388	47 388
Larm	91 225	86 521
Telia	10 069	8 989
Jouraktören	997	947
One.com	0	4 375
	332	232
	<b>218 788</b>	<b>213 732</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	3,22	2023-02-22	11 552 859	11 671 982
SBAB	2,92	2023-02-21	6 752 214	6 826 571
SBAB	2,92	2023-02-21	10 589 513	10 657 679
SBAB	2,85	2023-02-15	7 796 794	7 839 114
SBAB	2,85	2023-02-15	7 796 794	7 839 114
SBAB	2,92	2023-02-21	7 000 000	7 000 000
			<b>51 488 174</b>	<b>51 834 460</b>
Årets amortering			374 878	346 285

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristiga lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden förtroendevalda	196 000	194 400
Beräknade upplupna sociala avgifter	61 583	61 080
Upplupna räntekostnader	144 697	12 676
Förutbetalda hyror/avgifter	596 012	618 243
Revision	45 000	40 600
El	63 457	54 334
Värme	169 776	169 816
Avfall	13 120	14 206
Vatten	33 444	33 161
Ownit Telefoni	211	563
Snöröjning	0	11 000
Hisservice	0	8 736
	<b>1 323 300</b>	<b>1 218 815</b>

MB  
kic

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000 78 000 000	78 000 000 78 000 000

Sollentuna 2023-03-20



Latifeh Amiri  
Ordförande



Kenneth Karlsson

Maryam Gharib Navaz  
Maryam Gharib Navaz



Roland Grass



Johannes Haddad

Mikael Nilsson


Elisabeth Hamberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-21



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor  
PwC



Lars Rydell Virtanen  
Förtroendevald revisor