

Årsredovisning

för

Brf Pillunden

769613-4910

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 10 |



Styrelsen för Brf Pillunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 tisdbe­gränsning.

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.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och innehar sin mark med äganderätt.

Föreningen har inga andelar i samfällighetsförening.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen består av 120 lägenheter. 2022-12-31 hade föreningen 101 bostadsrätter samt 19 hyreslägenheter (varav en outhyrd). 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

Jesper Björkman
Mikael Nilsson
Maryam Gharib Navaz
Roland Grass
Johannes Haddad
Kenneth Karlsson

Ordförande, adjungerande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024
2024
2024
2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyrorna för parkeringar och garage höjdes från februari 2023.

Styrelsen ansökte och beviljades elstöd för totalt 76 372 kr.

Planerat underhåll av föreningens hissar gjordes för att säkra funktion och säkerhet, till en kostnad av 477 626 kr.

Då uteplatserna på bakgården var tvungna att rivas under balkong- och fasadrenoveringen, så har styrelsen varit aktiv i att sätta upp uppföra nya uteplatser på grönområdet bakom höghuset. Syftet är att se till att de medlemmar som har en uteplats får en likvärdig uteplats som de nya balkongerna samt att skapa ett enhetligt utseende på fastigheten och därmed öka värdet på fastigheten med inbjudande estetik. Arbetet följde tidsplanen och kostade totalt 560 478 kr.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året beviljat 6 st överlåtelser.

| | |
|---|-----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 127 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 5 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | 5 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 127 |

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

På grund av det rådande läget i världen med höjda räntor och med ökad inflation tog styrelsen beslut om att höja avgiften med 7% från 1 mars 2024 för att kunna hålla stabilitet i föreningens ekonomi.

Föreningens ekonomi

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 7 795,9 | 7 507,7 | 7 407,4 | 7 425,5 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 519,6 | 146,6 | 616,7 | 1 449,2 |
| Soliditet (%) | 65,7 | 65,9 | 64,4 | 63,5 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 770 | 747 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 5 385 | 5 424 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 081 | 7 133 | 0 | 0 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 160 | 262 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 9,2 | 9,6 | 0,0 | 0,0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 193 | 197 | 0 | 0 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 70,5 | 71,8 | 0,0 | 0,0 |

Total yta 9 523 kvm

Total Boa 8 583 kvm, (bostadsrätter 7218 kvm, hyresrätter 1365 kvm).

Total Loa 940 kvm, varav outhyrda lokaler 31 kvm (styrelserum).

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Enligt nya regler för årsredovisningar har det för 2023 tillkommit nya nyckeltal. Dessa har inga uträknade jämförelsetal för 2021 och 2020.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter som kommer föreningen tillgodo i framtiden.

Under året har föreningen fått ökade räntekostnader på grund av de ökade räntorna i samhället. Dessutom har föreningen haft kostnader för planerat underhåll på hissar. Styrelsen har valt att höja avgiften med 7% från 2024-03-01 för att öka sin omsättning och amorterar kontinuerligt på lånen för att kunna hålla räntekostnaderna nere och för att frigöra låneutrymmen framåt om/när behov uppstår.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 76 054 572 | 22 817 297 | 0 | 4 174 586 | 146 631 | 103 193 086 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 146 631 | -146 631 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -1 519 570 | -1 519 570 |
| Belopp vid årets utgång | 76 054 572 | 22 817 297 | 0 | 4 321 217 | -1 519 570 | 101 673 516 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 4 321 217 |
| årets förlust | -1 519 570 |
| | 2 801 647 |

| | |
|--|------------------|
| disponeras så att | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 513 264 |
| i ny räkning överföres | 2 288 383 |
| | 2 801 647 |

Till fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar årligen avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Intäkter | 2 | 7 795 910 | 7 507 690 |
| Övriga intäkter | | 94 975 | 0 |
| | | 7 890 885 | 7 507 690 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | -437 829 | -409 711 |
| Planerat underhåll | 4 | -671 876 | 0 |
| Driftskostnader | 5 | -3 232 576 | -3 188 356 |
| Övriga kostnader | 6 | -456 698 | -535 625 |
| Personalkostnader | 7 | -259 917 | -266 729 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 322 944 | -2 338 324 |
| | | -7 381 840 | -6 738 745 |
| Rörelseresultat | | 509 045 | 768 945 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 89 493 | 9 995 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 118 108 | -632 309 |
| | | -2 028 615 | -622 314 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 519 570 | 146 631 |
| Resultat före skatt | | -1 519 570 | 146 631 |
| Årets resultat | | -1 519 570 | 146 631 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 146 194 091 | 147 933 910 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 9 | 134 530 | 146 760 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 0 | 10 419 |
| | | 146 328 621 | 148 091 089 |
| Summa anläggningstillgångar | | 146 328 621 | 148 091 089 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 500 |
| Övriga fordringar | | 76 707 | 10 572 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 233 323 | 218 788 |
| | | 310 030 | 229 860 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 8 129 960 | 8 248 876 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 439 990 | 8 478 736 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 154 768 611 | 156 569 825 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 76 054 572 | 76 054 572 |
| Uppåtelseavgifter | | 22 817 297 | 22 817 297 |
| | | 98 871 869 | 98 871 869 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 4 321 217 | 4 174 586 |
| Årets resultat | | -1 519 570 | 146 631 |
| | | 2 801 647 | 4 321 217 |
| Summa eget kapital | | 101 673 516 | 103 193 086 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 51 113 300 | 51 488 174 |
| Förskott från kunder | | 1 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 158 623 | 169 205 |
| Aktuella skatteskulder | | 414 720 | 396 060 |
| Övriga skulder | | 5 609 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 1 402 842 | 1 323 300 |
| Summa kortfristiga skulder | | 53 095 095 | 53 376 739 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 154 768 611 | 156 569 825 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 519 570 | 146 631 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 2 322 944 | 2 338 324 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 803 374 | 2 484 955 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 500 | 0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -80 670 | -15 580 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -10 582 | -2 056 473 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 103 812 | 146 935 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 816 434 | 559 837 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -560 476 | -2 099 569 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -560 476 | -2 099 569 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -374 874 | -374 878 |
| Insatser och upplåtelseavgifter | | 0 | 2 460 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -374 874 | 2 085 122 |
| Årets kassaflöde | | -118 916 | 545 390 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 8 248 876 | 7 703 486 |
| Likvida medel vid årets slut | | 8 129 960 | 8 248 876 |

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.

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 (äkte 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. El ingår inte i årsavgiften. Medlemmarna har egna avtal för el.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|---|---|
| Årsavgifter | 5 536 687 | 5 365 850 |
| Hysesintäkter Bostäder | 1 560 243 | 1 518 194 |
| Hysesintäkter Garage/Parkeringsplatser | 526 537 | 449 850 |
| Överlåtelse- och Pantsättningsavgift | 11 616 | 13 492 |
| Hysesintäkter Förråd | 90 634 | 89 101 |
| Övriga intäkter | 25 137 | 24 757 |
| Hyrestillägg | 45 056 | 46 446 |
| | 7 795 910 | 7 507 690 |

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och TV.

Not 3 Reparationer och underhåll *

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---------------------|---|---|
| Bostäder | 43 333 | 121 394 |
| Lokaler | 0 | 8 250 |
| Gemensamma utrymmen | 112 426 | 53 408 |
| Installationer | 165 940 | 202 111 |
| Mark | 32 500 | 10 225 |
| Vattenskador | 83 630 | 14 323 |
| | 437 829 | 409 711 |

Not 4 Planerat underhåll

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|-----------------------|---|---|
| Övriga installationer | 671 876 | 0 |
| | 671 876 | 0 |

Planerat underhåll hissar

Not 5 Driftskostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|--------------------|--------------------|
| | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| El för belysning | 305 694 | 398 897 |
| Uppvärmning | 1 136 308 | 1 074 085 |
| Vatten och avlopp | 394 014 | 394 300 |
| Sophämtning | 171 566 | 176 630 |
| Snöröjning | 136 020 | 94 022 |
| Trädgårdsskötsel | 91 248 | 84 000 |
| Städning | 173 834 | 153 115 |
| Hisservice | 51 292 | 37 787 |
| Bredband | 206 148 | 189 552 |
| Kabel-TV | 82 813 | 80 996 |
| Fastighetsförsäkringspremier | 189 682 | 184 171 |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | 216 807 | 213 913 |
| Övriga Fastighetskostnader | 4 865 | 2 344 |
| Kostnader för bevakning och larm | 64 616 | 78 114 |
| Förbrukningsmaterial Fastighetsskötsel | 7 669 | 26 430 |
| | 3 232 576 | 3 188 356 |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Kameral förvaltning | 151 012 | 146 414 |
| Kontorsmaterial | 996 | 14 478 |
| Ersättningar till revisor | 36 875 | 54 275 |
| Övriga förvaltningskostnader | 6 869 | 4 506 |
| Konsultarvoden | 12 254 | 27 580 |
| Bankkostnader | 7 040 | 8 253 |
| Fastighetsskatt | 211 560 | 203 160 |
| Övriga externa kostnader | 30 092 | 76 959 |
| | 456 698 | 535 625 |

Not 7 Anställda och personalkostnader

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|---|---|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Arvode Förtroendevalda | 196 000 | 194 500 |
| Arvode adj styrelseledamot | 10 000 | 18 250 |
| | 206 000 | 212 750 |
| Sociala kostnader | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 53 917 | 53 979 |
| | 53 917 | 53 979 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader | 259 917 | 266 729 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 162 217 600 | 160 118 031 |
| Inköp | 560 476 | 2 099 569 |
| Försäljningar/utrangeringar | -40 688 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 162 737 388 | 162 217 600 |
| Ingående avskrivningar | -14 283 690 | -11 994 603 |
| Försäljningar/utrangeringar | 40 688 | 0 |
| Årets avskrivningar | -2 300 295 | -2 289 087 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 543 297 | -14 283 690 |
| Utgående redovisat värde | 146 194 091 | 147 933 910 |
| Taxeringsvärden byggnader | 111 088 000 | 111 088 000 |
| Taxeringsvärden mark | 60 000 000 | 60 000 000 |
| | 171 088 000 | 171 088 000 |

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 244 600 | 244 600 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 244 600 | 244 600 |
| Ingående avskrivningar | -97 840 | -85 610 |
| Årets avskrivningar | -12 230 | -12 230 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -110 070 | -97 840 |
| Utgående redovisat värde | 134 530 | 146 760 |

Not 10 Förutbetalda kostnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsförsäkring | 47 768 | 46 380 |
| Kabel TV | 23 830 | 22 397 |
| Bredband | 52 920 | 47 388 |
| Förvaltning | 95 805 | 91 225 |
| Larm | 13 000 | 10 069 |
| Telia | 0 | 997 |
| One.com | 0 | 332 |
| | 233 323 | 218 788 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats | Datum för | Lånebelopp | Lånebelopp |
|------------------|-----------|--------------|-------------------|-------------------|
| | % | ränteändring | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| SBAB | 4,71 | 2024-11-22 | 11 423 907 | 11 552 859 |
| SBAB | 4,76 | 2024-02-21 | 6 671 720 | 6 752 214 |
| SBAB | 4,76 | 2024-02-21 | 10 515 715 | 10 589 513 |
| SBAB | 4,77 | 2024-02-15 | 7 750 979 | 7 796 794 |
| SBAB | 4,77 | 2024-02-15 | 7 750 979 | 7 796 794 |
| SBAB | 4,76 | 2024-02-21 | 7 000 000 | 7 000 000 |
| | | | 51 113 300 | 51 488 174 |
| 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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Arvoden förtroendevalda | 196 000 | 196 000 |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 61 583 | 61 583 |
| Upplupna räntekostnader | 204 248 | 144 697 |
| Förutbetalda hyror/avgifter | 630 016 | 596 012 |
| Revision | 32 500 | 45 000 |
| El | 34 506 | 63 457 |
| Värme | 172 772 | 169 776 |
| Avfall | 13 399 | 13 120 |
| Vatten | 31 597 | 33 444 |
| Telefoni | 290 | 211 |
| Snöröjning | 25 931 | 0 |
| | 1 402 842 | 1 323 300 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Fastighetsinteckning | 78 000 000 78 000 000 | 78 000 000 78 000 000 |

Sollentuna, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jesper Björkman
Ordförande

Kenneth Karlsson

Maryam Gharib Navaz

Roland Grass

Johannes Haddad

Mikael Nilsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Rydell Virtanen
Föreningsrevisor

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pillunden, org.nr 769613-4910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pillunden för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 april 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pillunden för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Sollentuna den dag som framgår av min elektroniska signatur

Lars Rydell Virtanen
Föreningsrevisor