

Årsredovisning

för

Brf Pillunden

769613-4910

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12

Styrelsen för Brf Pillunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 139 782 000 kr, varav byggnadsvärdet utgörs av 84 782 000 kr. Föreningen består av 120 lägenheter. 2021-12-31 hade föreningen 100 bostadsrätter samt 20 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

Latifeh Amiri	Ordförande	2022
Elisabeth Hamberg	Ledamot	2022
Maryam Gharib Navaz	Ledamot	2022
Roland Grass	Ledamot	2022
Johannes Haddad	Ledamot	2022
Kenneth Karlsson	Ledamot	2022

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Mats Blomgren, PwC	Auktoriserad Revisor	2022
Lars Ridell Virtanen	Föreningsrevisor	2022

Valda t.o.m. årsstämman

Övriga förtroendevalda

Jesper Björkman	Adjungerande ledamot	2022
-----------------	----------------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Underhåll

Styrelsen har varit aktiv under 2021 med renovering av fasad, balkong och målning av tak. Detta har vi gjort under året med syfte med att underhålla vår gemensamma fastighet och öka därmed värdet.

Renoveringen höll både budget och tidsplanen enligt tidigare överenskommelse med entreprenör, Simtuna. Under renoveringstiden har styrelsen, Simtuna, och vår projektledare från Pararet haft byggmöte vart tredje vecka för status och uppföljning av projektet.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
100	Bostadsrätter	7153 kvm
20	Hysesrätter	1430 kvm
27	Förråd	275 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

Årsavgiften har varit oförändrad

Radonmätning har blivit genomfört både på höghus och låghus. På grund av renoveringen fick vi göra om mätningen avseende 16 lägenheter eftersom värdena var felaktiga.

Vi har haft tre försäljningar av hyreslägenheter under 2021.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året beviljat 5 st överlåtelse, samt 3 upplåtelse av bostadsrätt.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	126
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	131

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Styrelsen valde att stämman skulle begränsas efter folkhälsomyndighetens rekommendationer då pandemin fortfarande var aktuell. Alla medlemmar fick möjlighet att poströsta.

Styrelsen har haft 17 styrelsemöten samt arbetsmöten. Tidsrapportering har skett i enlighet med tidigare beslut och arvodet fördelas utifrån arbetade timmar för föreningen.

Fysiska aktiviteter såsom vårstädning ställdes under 2021 in på grund av det rådande läget med pandemi samt att renovering pågick i föreningen.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 407	7 425	7 462	7 271
Resultat efter finansiella poster	492	1 449	736	1 428
Soliditet (%)	64,4	63,5	62,9	58,0
Belåningsgrad (kr/kvm)	5 887	5 923	5 957	6 830

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 568 792	16 612 527	0	2 108 729	1 449 161	93 739 209
Upplåtelser	1 812 264	4 542 736				6 355 000
Disposition av föregående års resultat:				1 449 161	-1 449 161	0
Årets resultat					492 246	492 246
Belopp vid årets utgång	75 381 056	21 155 263	0	3 557 890	492 246	100 586 455

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 557 890
årets vinst	492 246
	4 050 136

disponeras så att i ny räkning överföres	4 050 136
	4 050 136

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	2	7 407 368 7 407 368	7 425 490 7 425 490
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-457 295	-750 643
Driftskostnader	4	-3 083 859	-2 814 192
Övriga kostnader	5	-646 881	-489 319
Personalkostnader	6	-263 150	-271 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 212 721	-1 168 207
		-6 663 906	-5 494 171
Rörelseresultat		743 462	1 931 319
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 216	-484 716
		-251 216	-482 159
Resultat efter finansiella poster		492 246	1 449 160
Resultat före skatt		492 246	1 449 160
Årets resultat		492 246	1 449 161

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	148 123 428	130 907 684
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	158 990	171 220
Inventarier, verktyg och installationer		47 426	84 433
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	112 849
		148 329 844	131 276 186
Summa anläggningstillgångar		148 329 844	131 276 186
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		500	1 250
Övriga fordringar		46	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	213 732	217 716
		214 278	219 006
<i>Kassa och bank</i>		7 703 486	16 011 045
Summa omsättningstillgångar		7 917 764	16 230 051
SUMMA TILLGÅNGAR		156 247 608	147 506 237

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 381 056	73 568 792
Uppåtelseavgifter		21 155 263	16 612 527
		96 536 319	90 181 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 557 890	2 108 729
Årets resultat		492 246	1 449 161
		4 050 136	3 557 890
Summa eget kapital		100 586 455	93 739 209
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	51 834 454
Summa långfristiga skulder		0	51 834 454
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	51 834 460	319 883
Leverantörsskulder		2 225 678	131 158
Aktuella skatteskulder		382 200	372 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 218 815	1 109 173
Summa kortfristiga skulder		55 661 153	1 932 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 247 608	147 506 237

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	492 246	1 449 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 212 721	1 168 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 704 967	2 617 368
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	750	66 742
Förändring av kortfristiga fordringar	3 983	11 268
Förändring av leverantörsskulder	2 094 520	-372 731
Förändring av kortfristiga skulder	145 878	9 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 950 098	2 331 831
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-19 266 379	-112 849
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 266 379	-112 849
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-346 279	-319 914
Insatser och upplåtelseavgifter	6 355 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 008 721	-319 914
Årets kassaflöde	-8 307 560	1 899 068
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	16 011 045	14 111 977
Likvida medel vid årets slut	7 703 485	16 011 045

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 (äka 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

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter	5 229 829	5 147 877
Hysesintäkter Bostäder	1 578 264	1 690 677
Hysesintäkter Garage/Parkeringsplatser	433 350	421 999
Överlåtelse- och Pantsättningsavgift	14 036	12 257
Hysesintäkter Förråd	79 575	76 823
Övriga intäkter	23 883	26 390
Hyrestillägg	48 431	49 467
	7 407 368	7 425 490

Not 3 Reparationer *

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Bostäder	47 863	70 162
Lokaler	3 262	6 865
Gemensamma utrymmen	136 759	138 172
Installationer	264 583	491 297
Huskropp utvändigt	0	4 521
Vattenskador	4 828	39 626
	457 295	750 643

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

Not 4 Driftskostnader **

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
El för belysning	276 803	161 158
Uppvärmning	1 121 960	1 007 518
Vatten och avlopp	400 618	403 339
Sophämtning	211 199	198 680
Snöröjning	69 063	23 425
Trädgårdsskötsel	82 642	70 836
Städning	151 040	182 634
Hisservice	45 080	26 584
Bredband	189 611	189 552
Kabel-TV	78 779	78 608
Fastighetsförsäkringspremier	178 604	174 041
Fastighetsskötsel och förvaltning	203 281	198 989
Övriga Fastighetskostnader	9 233	36 602
Kostnader för bevakning och larm	50 322	50 327
Förbrukningsmaterial Fastighetsskötsel	15 624	11 899
	3 083 859	2 814 192

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

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Kameral förvaltning	142 874	143 566
Kontorsmateriel	14 868	24 483
Ersättningar till revisor	41 875	42 975
Övriga förvaltningskostnader	22 478	6 394
Konsultarvoden	43 694	37 486
Försäljningsprovisioner	124 450	0
Bankkostnader	8 152	7 578
Fastighetsskatt	192 900	189 300
Övriga externa kostnader	55 590	37 537
	646 881	489 319

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löner och andra ersättningar		
Arvode Förtroendevalda	187 100	194 400
Arvode adj styrelseledamot	15 375	17 500
	202 475	211 900
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	60 675	59 910
	60 675	59 910
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	263 150	271 810

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 738 803	140 738 803
Inköp	19 379 228	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 118 031	140 738 803
Ingående avskrivningar	-9 831 119	-8 725 444
Årets avskrivningar	-2 163 484	-1 105 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 994 603	-9 831 119
Utgående redovisat värde	148 123 428	130 907 684
Taxeringsvärden byggnader	84 782 000	84 782 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	55 000 000
	139 782 000	139 782 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 600	244 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 600	244 600
Ingående avskrivningar	-73 380	-61 150
Årets avskrivningar	-12 230	-12 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 610	-73 380
Utgående redovisat värde	158 990	171 220

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Balkongrenovering

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 849	
Inköp	19 266 379	112 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 379 228	112 849
Omklassificeringar	-19 379 228	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 379 228	
Utgående redovisat värde	0	112 849

Not 10 Förutbetalda kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	45 031	43 510
Kabel TV	20 249	19 652
Bredband	47 388	47 388
Emvix	86 521	85 394
Larm	8 989	8 321
Telia	947	906
Medlemsskap Bostadsrätterna	0	8 170
Jouraktören	4 375	4 375
One.com	232	0
	213 732	217 716

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	0,63	2022-02-22	0	11 782 026
SBAB	0,25	2022-02-21	0	6 895 260
SBAB	0,25	2022-02-21	0	10 720 647
SBAB	0,26	2022-02-15	0	7 878 202
SBAB	0,26	2022-02-15	0	7 878 202
SBAB	0,25	2022-02-21	0	7 000 000
			0	52 154 337
Kortfristig del av långfristig skuld			0	319 883

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	0,63	2022-02-22	11 671 982	0
SBAB	0,25	2022-02-21	6 826 571	0
SBAB	0,25	2022-02-21	10 657 679	0
SBAB	0,26	2022-02-15	7 839 114	0
SBAB	0,26	2022-02-15	7 839 114	0
SBAB	0,25	2022-02-21	7 000 000	0
			51 834 460	0
Årets amortering			346 285	0

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

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden förtroendevalda	194 400	201 700
Beräknade upplupna sociala avgifter	61 080	63 374
Upplupna räntekostnader	12 676	28 960
Förutbetalda hyror/avgifter	618 243	560 333
Revision	40 600	40 600
El	54 334	21 683
Värme	169 816	139 235
Avfall	14 206	16 160
Vatten	33 161	34 013
Ownit Telefoni	563	115
Snöröjning	11 000	3 000
Hisservice	8 736	0
	1 218 815	1 109 173

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000
	78 000 000	78 000 000

2022 - -

Latifeh Amiri
Ordförande

Kenneth Karlsson

Maryam Gharib Navaz

Roland Grass

Johannes Haddad

Elisabeth Hamberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - -

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Lars Rydell Virtanen
Revisor