Årsredovisning

för

Brf Pillunden

769613-4910

Räkenskapsåret

2018–01–01 – 2018–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11

Styrelsen för Brf Pillunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret gefm ef efKlgefm fg hfc

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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 2012-10-01. 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 107 520 000 kr, varav byggnadsvärdet utgörs av 69 273 000 kr.
Föreningen består av 120 lägenheter. 2018-12-31 hade föreningen 96 bostadsrätter samt 24 hyreslägenheter.
På fastigheten finns 55 garageplatser, 34 parkeringsplatser, 3 motorcykelplatser och 20 extraförråd för uthyrning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer
Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Kenneth Karlsson
	Kerstin Isberg
	Irene Pehrsson
	Jesper Björkman
	Åsa Johansson
	Latifeh Amiri
Suppleanter:	Payman Tehrani
	Elisabeth Singh
	Magnus Larsson
Revisorer:	Mats Blomgren PwC
	Lars Ridell Virtanen (förtroendevald revisor)

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har tre tidigare hyresrätter upplåtits med bostadsrätt.

Styrelsen har även valt att göra en extraamortering om 1 000 tkr under året.

Tvättstugebyggnaden har målats om.

Den obligatoriska energideklarationen har gjorts för fastigheten.

Stadgarna har förnyats och den första röstningen skedde på årsstämman.

Medlemsinformation

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.
Styrelsen har under året beviljat 6 st överlåtelser samt upplåtit tre lägenheter med bostadsrätt.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	124
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	127

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-19.

Fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning har under året skötts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.
Från och med slutet på året sköts städningen av Städpulsen AB.
Snöröjning har skötts av Micke & Kent Trädgård AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	7 271	7 378	7 412	7 285
Resultat efter finansiella poster	1 428	1 977	1 799	378
Soliditet (%)	58,0	56,4	54,4	52,8
Kassalikviditet (%)	247,8	579,0	358,1	334,5
Belåning per kvadratmeter (kr/kvm)	6 830	6 975	7 172	7 454

Total yta är Lägenhetsyta (BOA) samt uthyrningsbar lokalyta (LOA), 8805 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	70 380 686	10 725 633	0	-2 032 279	1 976 584	**81 050 624**
Upplåtelser	802 641	1 756 859				**2 559 500**
Disposition av föregående års resultat:				1 976 584	-1 976 584	**0**
Årets resultat					1 428 018	**1 428 018**
Belopp vid årets utgång	**71 183 327**	**12 482 492**	**0**	**-55 695**	**1 428 018**	**85 038 142**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-55 695
årets vinst	1 428 018
	1 372 323
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 372 323
	1 372 323

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 271 221	7 377 620
Summa rörelseintäkter		**7 271 221**	**7 377 620**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 309 294	-2 879 251
Förvaltnings-och övriga externa kostnader	4	-536 895	-409 168
Personalkostnader	5	-267 014	-323 531
Avskrivningar		-1 154 509	-1 154 509
Summa rörelsekostnader		**-5 267 712**	**-4 766 459**
Rörelseresultat		**2 003 509**	**2 611 161**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		534	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-576 025	-634 576
Summa finansiella poster		**-575 491**	**-634 577**
Resultat efter finansiella poster		**1 428 018**	**1 976 584**
Resultat före skatt		**1 428 018**	**1 976 584**
Årets resultat		**1 428 018**	**1 976 584**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	133 122 082	134 230 805
Inventarier	7	269 115	314 901
Summa materiella anläggningstillgångar		**133 391 197**	**134 545 706**
Summa anläggningstillgångar		**133 391 197**	**134 545 706**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 018	1 900
Övriga fordringar		205	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	222 230	199 921
Summa kortfristiga fordringar		**240 453**	**201 826**
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 999 015	9 039 427
Summa kassa och bank		**12 999 015**	**9 039 427**
Summa omsättningstillgångar		**13 239 468**	**9 241 253**
SUMMA TILLGÅNGAR		**146 630 665**	**143 786 959**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 665 819	81 106 319
Summa bundet eget kapital		**83 665 819**	**81 106 319**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-55 695	-2 032 279
Årets resultat		1 428 018	1 976 584
Summa fritt eget kapital		**1 372 323**	**-55 695**
Summa eget kapital		**85 038 142**	**81 050 624**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	56 249 842	61 140 173
Summa långfristiga skulder		**56 249 842**	**61 140 173**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 892 634	273 943
Leverantörsskulder		137 859	74 447
Skatteskulder		328 640	320 360
Övriga skulder		114 658	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	868 890	927 161
Summa kortfristiga skulder		**5 342 681**	**1 596 161**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**146 630 665**	**143 786 959**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	104 år
Fastighetsförbättringar	15 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

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.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	**2017-01-01 -2017-12-31**
Årsavgifter Bostäder	4 962 850	4 907 536
Hyresintäkter Bostäder	1 716 684	1 877 312
Hyresintäkter Garage/P-plats	432 625	432 310
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	13 796	17 652
Hyra Förråd, ej moms	70 009	69 733
Övriga intäkter	24 709	23 979
Hyrestillägg	50 548	49 098
	7 271 221	**7 377 620**

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
El	214 042	168 101
Värme	1 054 877	1 030 848
Vatten	293 903	296 686
Sophämtning	190 378	189 055
Snöröjning Sandning	58 125	66 125
Trädgårdsskötsel	101 898	91 254
Reparation underhåll fastighet	486 147	120 306
Löp underhåll tvättutrustning	30 663	26 193
Reparationer lägenheter	69 455	33 128
Hisservice	29 832	50 966
Bredband	180 761	180 789
Fastighetsförsäkring	163 891	155 717
Kabel TV avgift	74 444	74 420
Fastighetsskötsel	191 963	192 509
Övriga fastighetskostnader	11 691	6 713
Bevakning och larm	41 492	33 666
Städning	115 732	162 775
	3 309 294	**2 879 251**

Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Förvaltningskostnader	138 347	136 190
Kontorskostnader	9 922	2 708
Revisionsarvoden	29 500	31 250
Övriga förvaltningskostnader	17 279	18 379
Konsultarvoden	7 750	17 750
Mäklararvoden	145 000	30 000
Bankkostnader	7 500	7 800
Fastighetsskatt	165 640	163 000
Övriga externa kostnader	15 957	2 091
	536 895	**409 168**

Not 5 Löner och andra ersättningar, sociala kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode förtroendevalda	192 900	210 600
Arvode adj styrelseledamot	24 250	57 862
Soc avg Arvoden	49 864	53 169
Löner	0	1 900
	267 014	**323 531**

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 738 803	140 738 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**140 738 803**	**140 738 803**
Ingående avskrivningar	-6 507 998	-5 399 275
Årets avskrivningar	-1 108 723	-1 108 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 616 721**	**-6 507 998**
Utgående redovisat värde	**133 122 082**	**134 230 805**
Taxeringsvärden byggnader	69 273 000	69 273 000
Taxeringsvärden mark	38 247 000	38 247 000
	107 520 000	**107 520 000**

Not 7 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	649 975	649 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**649 975**	**649 975**
Ingående avskrivningar	-335 074	-289 288
Årets avskrivningar	-45 786	-45 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-380 860**	**-335 074**
Utgående redovisat värde	**269 115**	**314 901**

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	40 464	38 863
Kabel TV	19 342	18 611
Bredband	45 000	45 000
Emvix	82 888	82 474
Larm	7 136	6 518
Schindler Hiss	14 553	0
Telia	622	755
Medlemsskap Bostadsrätterna	7 850	7 700
Jouraktören	4 375	0
	222 230	**199 921**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	0,67	2019-02-20	11 977 587	12 064 336
SBAB	0,64	2019-02-19	10 817 324	11 871 467
SBAB	1,42	2020-02-19	10 832 545	10 882 179
SBAB	0,63	2019-02-13	7 947 654	7 978 454
SBAB	0,63	2019-02-13	7 947 654	7 978 454
SBAB	1,42	2020-02-19	7 000 000	7 000 000
SBAB	0,64	2019-01-03	3 619 712	3 639 226
			60 142 476	**61 414 116**
Kortfristig del av långfristig skuld			3 892 634	273 943

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden förtroendevalda	195 800	192 900
Beräknade upplupna sociala avgifter	61 520	60 609
Upplupna räntekostnader	42 077	46 793
Förutbetalda hyror/avgifter	319 996	322 346
Revision	37 000	40 000
El	24 037	26 393
Värme	147 897	146 773
Avfall	13 270	39 173
Städ	0	11 875
Snöröjning	0	8 000
Vatten	27 163	25 994
Ownit Telefoni	130	265
Övrigt	0	6 040
	868 890	**927 161**

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ytterligare en lägenhet upplåts med bostadsrätt under början av 2019.

Ett av lånen betalas av i sin helhet, ca 3,5 milj under 2019.

Andra röstningen om förändring av stadgarna sker på årsstämman 2019.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000
	78 000 000	**78 000 000**

Sollentuna 2019- 06- 03

Kenneth Karlsson

Kerstin Isberg

Irene Persson

Jesper Björkman

Åsa Johansson

Latifeh Amiri

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 06 -07

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor
PwC

Lars Rydell Virtanen

Föreningsvald revisor

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 år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Intern revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Intern revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 *Revisorernas ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorernas 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, 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 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 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.

Stockholm 7 juni 2019

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Lars Ridell Virtanen
Intern revisor