

Årsredovisning

för

Brf Pillunden

769613-4910

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning

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

JFG ES
MG SK LA

Styrelsen för Brf Pillunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 tisdbeogränsning.

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. 2020-12-31 hade föreningen 97 bostadsrätter samt 23 hyreslägenheter, varav 2 st outhyrda.

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: Latifeh Amiri
 Kenneth Karlsson
 Torbjörn Gustafsson
 Maryam Gharib Navaz

Suppleanter: Elisabeth Singh

Revisorer: Mats Blomgren PwC
 Lars Ridell Virtanen (förtroendevald revisor)

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

2021-01-06 KK
MG LA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gånga året har i högsta grad påverkats av pandemin och de begränsningar den medfört. Styrelsearbetet har bedrivits med en kombination av fysiska och digitala möten.

Främst har styrelsen arbetat intensivt med upphandling av entreprenör för den planerade fasad- och balkongrenoveringen som påbörjas 2021. Styrelsen beslutade att anlita en oberoende projektledare i syfte att säkerställa att kvaliteten hålls under arbetets gång samt att arbetet följer beräknad tidsplan och att nödvändiga besiktningar sker som planerat. Vi har också haft två informationskvällar avseende balkong- och fasadrenoveringen för att inhämta åsikter och önskemål från medlemmar och hyresgäster

Ordinarie stämma ägde rum 2020-06-15. En extrastämma hölls 2020-11-19 för att gemensamt besluta om fasad- och balkongrenoveringen.

Årsavgiften har varit oförändrad.

Två av föreningens hyresgäster flyttade under 2020, lägenheterna kommer att läggas ut till försäljning under 2021.

Styrelsen har haft 20 protokollförda styrelsemöten under 2020.

Medlemsinformation

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa. Styrelsen har under året beviljat 7 st överlåtelse.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	128
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	127

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

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.

TS
TFH
ME
OK

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 425	7 462	7 271	7 378
Resultat efter finansiella poster	1 449	736	1 428	1 977
Soliditet (%)	63,5	62,9	58,0	56,4
Kassalikviditet (%)	839,8	627,5	247,8	579,0
Belåning per kvadratmeter (kr/kvm)	5 923	5 957	6 830	6 975

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	73 568 792	16 612 527	0	1 372 323	736 406	92 290 048
Disposition av föregående års resultat:				736 406	-736 406	0
Årets resultat					1 449 161	1 449 161
Belopp vid årets utgång	73 568 792	16 612 527	0	2 108 729	1 449 161	93 739 209

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 108 729
årets vinst	1 449 161
	3 557 890
disponeras så att i ny räkning överföres	3 557 890
	3 557 890

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

ES
TFG 1/15
MG 2/15

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 425 490	7 461 651
Summa rörelseintäkter		7 425 490	7 461 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 564 834	-4 220 029
Förvaltnings-och övriga externa kostnader	4	-489 319	-466 203
Personalkostnader	5	-271 810	-250 582
Avskrivningar		-1 168 207	-1 178 221
Summa rörelsekostnader		-5 494 170	-6 115 035
Rörelseresultat		1 931 320	1 346 616
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 557	413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 716	-610 623
Summa finansiella poster		-482 159	-610 210
Resultat efter finansiella poster		1 449 161	736 406
Resultat före skatt		1 449 161	736 406
Årets resultat		1 449 161	736 406

TFL
MG
KIC
ED
LA

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	130 907 684	132 013 359
Inventarier	7	255 653	318 185
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	112 849	0
Summa materiella anläggningstillgångar		131 276 186	132 331 544
Summa anläggningstillgångar		131 276 186	132 331 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 250	67 992
Övriga fordringar		40	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	217 716	228 984
Summa kortfristiga fordringar		219 006	297 011
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 011 045	14 111 977
Summa kassa och bank		16 011 045	14 111 977
Summa omsättningstillgångar		16 230 051	14 408 988
SUMMA TILLGÅNGAR		147 506 237	146 740 532

ES
T F. 6
MG KK AD

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 181 319	90 181 319
Summa bundet eget kapital		90 181 319	90 181 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 108 729	1 372 323
Årets resultat		1 449 161	736 406
Summa fritt eget kapital		3 557 890	2 108 729
Summa eget kapital		93 739 209	92 290 048
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	51 834 454	52 154 368
Summa långfristiga skulder		51 834 454	52 154 368
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	319 883	295 453
Leverantörsskulder		131 158	503 889
Skatteskulder		372 360	348 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 109 173	1 148 074
Summa kortfristiga skulder		1 932 574	2 296 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 506 237	146 740 532

TF
MG KIK
ES
SA

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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter Bostäder	5 147 877	5 121 966
Hysesintäkter Bostäder	1 690 677	1 725 669
Hysesintäkter Garage/P-plats	421 999	432 357
Överlåtelse-/pansättningsavgift	15 257	24 382
Hyra Förråd, ej moms	76 823	80 309
Övriga intäkter	23 390	25 260
Hyrestillägg	49 467	51 708
	7 425 490	7 461 651

ES
TFG KK
MG LP

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
El för belysning	161 158	204 693
Uppvärmning	1 007 518	1 027 353
Vatten och avlopp	403 339	347 667
Sophämtning	198 680	164 830
Snöröjning	23 425	79 125
Trädgårdsskötsel	70 836	69 495
Reparation och underhåll	712 477	1 363 519
Rep & Underhåll Gemensamma utrymmen, tvättutr	50 064	37 427
Sanering	0	54 168
Hisservice	26 584	29 282
Bredband	189 552	191 339
Fastighetsförsäkringspremier	174 041	171 962
Kabel TV	78 608	77 389
Fastighetsskötsel och förvaltning	198 989	194 150
Övriga fastighetskostnader	36 602	4 000
Kostnader för bevakning och larm	50 327	53 220
Städning	182 634	150 410
	3 564 834	4 220 029

Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Förvaltningskostnader	143 566	141 814
Kontorskostnader	24 483	5 047
Ersättningar till revisor	42 975	36 875
Övriga förvaltningskostnader	6 394	5 106
Konsultarvoden	37 486	9 263
Mäklararvoden	0	35 000
Bankkostnader	7 578	7 552
Fastighetsskatt	189 300	183 060
Övriga externa kostnader	37 537	42 486
	489 319	466 203



TFG
KK
MG

Not 5 Löner och andra ersättningar, sociala kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode förtroendevalda	194 400	194 400
Arvode adj styrelseledamot	17 500	0
Soc avg Arvoden	59 910	56 182
	271 810	250 582

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 738 803	140 738 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 738 803	140 738 803
Ingående avskrivningar	-8 725 444	-7 616 721
Årets avskrivningar	-1 105 675	-1 108 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 831 119	-8 725 444
Utgående redovisat värde	130 907 684	132 013 359
Taxeringsvärden byggnader	84 782 000	84 782 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	55 000 000
	139 782 000	139 782 000

 TFG KK
MG 

Not 7 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	768 543	649 975
Inköp		118 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	768 543	768 543
Ingående avskrivningar	-450 358	-380 860
Årets avskrivningar	-62 532	-69 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-512 890	-450 358
Utgående redovisat värde	255 653	318 185

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar Balkongreovering

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	112 849	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 849	0
Utgående redovisat värde	112 849	0

Not 9 Förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	43 510	43 512
Kabel TV	19 652	19 652
Bredband	47 388	47 388
Emvix	85 394	84 423
Larm	8 321	7 706
Schindler Hiss		13 971
Telia	906	832
Medlemsskap Bostadsrätterna	8 170	8 000
Jouraktören	4 375	3 500
217 716	228 984	

TFF TS
MC KK AD

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,69	2021-11-22	11 782 026	11 883 682
SBAB	0,7	2021-02-19	6 895 260	6 958 711
SBAB	0,7	2021-02-19	10 720 647	10 778 814
SBAB	0,79	2021-02-15	7 878 202	7 914 307
SBAB	0,69	2021-02-15	7 878 202	7 914 307
SBAB	0,7	2021-02-19	7 000 000	7 000 000
				0
			52 154 337	52 449 821
Kortfristig del av långfristig skuld			319 883	295 463

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden förtroendevalda	201 700	200 200
Beräknade upplupna sociala avgifter	63 374	62 902
Upplupna räntekostnader	28 960	50 063
Förutbetalda hyror/avgifter	560 333	582 450
Revision	40 600	37 000
El	21 683	20 252
Värme	139 235	147 216
Avfall	16 160	14 586
Städ	0	7 380
Vatten	34 013	25 696
Ownit Telefoni	115	329
Snöröjning	3 000	0
	1 109 173	1 148 074

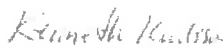
TFB
MG
KOC
H

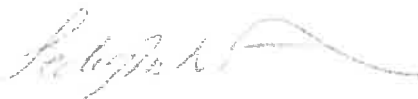
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Renoveringen av fasader och balkonger fortsätter under 2021.

Not 13 Ställda säkerheter

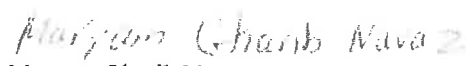
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000
	78 000 000	78 000 000

Sollentuna 2021-04-29


Kenneth Karlsson



Latifeh Amiri


Torbjörn Gustafsson

 (M.G.)
Maryam Gharib Navaz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24


Mats Blomgren
Auktoriserad revisor
PricewaterhouseCoopers


Lars Rýdell 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 2020.

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 2020 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

1
MG
KK
ES LA

Helanelund 10 maj 2021

Föreningens interna lekman-revisors revisions-berättelse.

Till föreningsstämman för Brf Pillunden 2021.

Enligt min lekmanmässiga uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

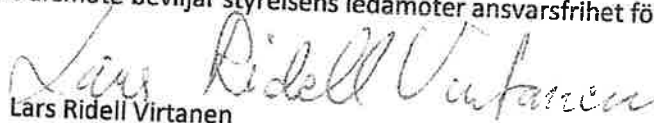
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsens mötesprotokoll har också granskats och funnits uppfylla de krav som kan ställas. Granskningen av mötesprotokollen har gjorts från konstituerande mötet (16 juni 2020) fram till möte nr.17 (25 mars 2021). Granskningen av protokoll för tidigare styrelsen under 2019 redovisades föregående årsmöte.

Jag ansluter mig härmed till den av föreningen utsedda auktoriserade revisorns slutsats, att föreningsstämman fastställer resultat- och balans-räkning för 2020.

Styrelsens ledamöter har också enligt min granskning och uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Några kommentarer har också bifogats, se nedan.

Jag ansluter mig därmed till den auktoriserade revisorns uppfattning och slutsats, att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.


Lars Ridell Virtanen

av föreningen vald intern-revisor för kalender-året 2020.

Bifogade kommentarer från granskningen.

- Protokollen finnes från det senaste verksamhetsåret är i god ordning. Det viktiga protokollet från det konstituerande mötet kan bli tydligare och det är inte klart angivet vilka som är firmatecknare och regler kring detta. Det kan också vara bra att ha en utsedd vice-ordförande.
- Protokollen har på senare tid haft dubbla olika numreringar, en för dagordningen och ett löpnummer för själva mötet. Lite förvirrande.
- Styrelsemöten har hållits regelbundet. Utöver styrelsemöten har man också haft arbets-möten, dock ej protokoll förda. Hur som helst, viktigt att alla beslut som är av väsentlig art för föreningens ekonomi och förvaltning blir protokoll förda. Detta är särskilt viktigt med möten där beslut tas om balkong-renoveringen. Viktigt är också att möten med bygg-entreprenören finns helst protokoll förda eller nedtecknade i någon form om än summeriskt.
- Vi val av leverantör av bygg-entreprenör och andra involverade såsom kontroll-ansvarig för balkong renoveringen mm har det endast angivits en bristfällig summerisk motivering. Det vore bra med att ha redovisat urvalskriterier och t.ex referenser utförligare.
- Årstämman sker långt in på året i juni i år också. Detta beror delvis på Covid-19 problematiken. Dock gör det att blir ett stort tidsmässigt glapp/osynk mellan ansvarig styrelse och den ekonomiska årsredovisningen.


KK
MG
LA

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 2020 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 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.

Stockholm den 24 maj 2021


Mats Blomgren
Auktoriserad revisor


Lars Ridell Virtanen
Intern revisor