

Bostadsrättsföreningen Pillunden

Organisationsnummer: 769613-4910

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31

Redovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	1, 2, 3, 4, 5, 6 ,7
Resultaträkning	8
Balansräkningar	9,10
Bokslutskommentarer	11, 12, 13,14

Organisationsnr: 769613-4910

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pillunden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Brf Pillunden bildades 2005-11-15 och registrerades hos Bolagsverket 2005-11-29. Föreningen förvärvade fastigheten Hyran 2 2010-03-30 genom förvärv av bolaget Sollentuna Hyran AB, org nr 556801-1927. Föreningen startade då sin verksamhet. Husen är byggda 1970 och ägdes tidigare av Sollentunahem. Föreningen består av 120 lägenheter. 2012-12-31 hade föreningen 87 bostadsrätter, 32hyreslägenheter och 1 vakans.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-05-22 haft följande sammansättning.

Ordinarie	Josef Blazenin Haliz Nackhsbandi Mauritz Bergström Irene Pehrsson Conny Petterson
-----------	---

Suppleanter	Kerstin Isberg
-------------	----------------

Revisorer

Ordinarie	Kenneth Karlsson	Förtroendevald revisor
Ordinarie	Mats Blomgren	Ohrlings PriceWaterhouseCoopers
Suppleant	Susanne Bylund	Ohrlings PriceWaterhouseCoopers

Garage, parkeringsplatser och förråd

På fastigheten finns 55 garage, 34 parkeringsplatser, 3 motorcykelplatser och 20 extraförråd för uthyrning.

Förvaltning

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har under året handlagts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Städning har skötts av CV Rent.

Snöröjning har skötts av Micke & Kent Trädgård AB.

Styrelsen har under året beviljat 8 st överlåtelse.

För många av boende har 2012 varit ett påfrestande år där året började med att de sista lägenheterna fick sina fönster bytta. Parallellt med detta arbetade styrelsen frenetiskt med att finna lösning för finansiering av det planerade stambytet som medlemmarna hade röstat igenom med avgiftshöjningar som följd. De flesta bankerna visade i första hand ett intresse för finansiering för att sedan ge oss kalla handen när siffrorna presenterades. Taxeringsvärdet på fastigheten var helt enkelt för lågt som säkerhet i för det lån som efterfrågades av Pillunden för finansiering av stambytet. Med det efterfrågade lånet skulle föreningen passera den maximala belåningsgrad som var tillåtet med råge. Styrelsen presenterade åtgärder som skulle minska föreningens utgifter och på så sätt ges möjlighet att beviljas samt bekosta de 18 000 000 kr som behövdes. En del av dessa besparingsåtgärder skulle få direkt inverkan på föreningens ekonomi medan andra skulle nå effekt först efter ett år eller senare. Till slut valde SBAB att bevilja Pillunden finansiering genom ett byggkreditiv på 18 000 000 kronor. Efter föreningsstämman som hölls i maj 2012 satte den nykomponerade styrelsen igång med de besparingsåtgärder som skulle leda till att utgifterna minskades med 100 000-tals kronor redan under 2012.

Omläggning av lån, trivselgruppens tidigare arbetssysslor, gräsklippning, städning, skräpplockning kring fastigheten, bevattning, omförhandlingar av avtal, cylinderbyte, byte av lysrör, växlande av sopkärl, lättare reparationer, felanmälningar, flytt hjälp av bohag, namnbyte på lägenhetsdörrar, sandning under vintertid, städning och bortforsling och dokumentation av undercentral. Detta är bara några exempel på de uppgifter som styrelsen valt att sköta själva för att minska utgifterna för föreningen och dess boende.

Ett av de klokaste besluten som tagits av medlemmar sedan förvärvet av fastigheten från Sollentunahem 2010 var att välja Ronny Bergström till adjungerande. Utan Bergströms erfarenhet och kunskap hade det i praktiken varit omöjligt att uppnå alla de besparingsåtgärder styrelsen gjort för föreningen under 2012 och 2013. Även Bergströms insats kring stambytet, med arbetsmoment som krävt ett antal timmar dagligen sedan starten i augusti har varit väldigt uppskattat, både av styrelsen men också av boende.

Styrelser från både Pil- och Stupvägen har under året haft flera grannföreningsmöten och kunnat minska föreningens utgifter genom samordnade upphandlingar såsom fogsanering vilket resulterade i 31 procent lägre totalkostnad för sanering av PCB fog än om varje enskild förening hade gjort egen upphandling. Dessa samarbeten ser Pillunden framemot att fortsätta driva framöver, för att finna ytterligare poster där samordningsvinster kan göras. Detta kan resultera i än bättre och starkare ekonomier för samtliga föreningar och dess boenden. Efter flera tusentals timmar som styrelsen tillsammans har lagt ner under 2012 och in på 2013, för föreningens bästa, så ser vi idag att framtiden för Pillunden rent ekonomiskt ser mycket bra ut och kommer växa sig starkare för varje år. De besparingsåtgärder som vidtagits av styrelsen under 2012 och 2013 beräknas få optimalt genomslag redan i januari 2014. En del konton kommer inte alls att belastas i den grad som de gjorts föregående år. Det är också mycket viktigt att ni medlemmar verkligen engagerar er. Det går som medlem att bidra, utan att sitta med i styrelsen. Skulle det finnas intresse från några medlemmar att hjälpa föreningen, om än endast genom en liten insats, så kommer vi tillsammans ges möjligheten att spara ytterligare 100 000-tals kronor!

Möten:

Antal protokollförda styrelsemöten: 6 st

Antal arbetslagsmöten: 27 st.

Utöver detta har styrelsen, suppleant och adjungerade som oftast arbetat med föreningsrelaterat arbete dagligen under året.

Januari

3 (14)

Styrelsen utvärderade tillsammans med föreningens konsult Rotpartner de fjorton (14) inkomna offerter från företag som valde att lämna pris för stambyte. Sammanställningar på anbuden tillsammans med anbudskompletteringar upprättades och skickades ut till de två företag som uppfyllde styrelsens och Rotpartners hårt ställda kriterier. Kreditinstituten fortsatte att neka ett lån till föreningen för att finansiera stambytet men till slut lät SBAB kalla delar ur styrelsen för möte kring lån- och finansieringsalternativ

Ronny Bergström fortsatte att upprätta dokumentation och inventering av fastigheten för att finna och verkställa energisparande åtgärder. Även injustering och reparationer av fastigheten samt löpande underhåll genomfördes genom hela året 2012.

Styrelsen kontaktade Prodoor Säkerhetsdörrar AB för att erbjuda medlemmar säkerhetsdörrar till ett reducerat pris.

Februari

Rökluckor inventerades, justerades och besiktades av Dafos. Styrelsen tecknade medlemskap hos Kundkraft för att minska kostnader för el i allmänna utrymmen. Samtidigt sas "överflödiga" avtal som inte längre behövdes upp.

Förfrågningsunderlag för PCB sanering gick ut till saneringsföretag då fastigheter med PCB-haltig fogmassa enligt PCB förordningen måste saneras före 30 juni 2014.

Kontakt med olika bredbandsoperatörer togs för att se över möjligheten till gruppanslutning av fastigheten. Syftet med gruppanslutning var att ge både den enskilde boende samt föreningen minskade kostnader för tjänster de flesta idag faktiskt använder nämligen internet och TV.

Styrelsen såg även över belysningen i allmänna utrymmen, trapphus och tvättstugan för besparingsåtgärder.

Omläggning av lån hos SBAB med minskade ränteavgifter som följd.

Två olovliga andrahandsuthyrningar prövades i Hyresnämnden, föreningen vann både ärendena. Dessa lägenheter omvandlades till bostadsrätter under våren 2012.

Mars

Förlängning av avtal med Emvix gjordes, föreningens ekonomiska och tekniska förvaltare sedan april 2010. Detta då styrelsen varit nöjda med deras tjänster och där inga klagomål av de boende har kommit till styrelsens kännedom.

Byggekreditivet beviljades slutligen efter ytterligare två möten hos SBAB på 18 000 000 kr för finansiering av stambyte och PCB sanering.

April

Föreningen tvingas förlänga fastighetsförsäkringen då inga andra försäkringsbolag vill lämna offert på pris eller försäkra Pillundens fastigheter. På grund av skadehistoriken sedan ombildningen 2010 höjdes premien med 55 000 kr extra mot föregående år.

Radonmätningarna slutfördes och styrelsen valde att dels komplettera dessa mätningar med ytterligare mätningar men också ta in offerter för pris på radonsugar.

Ny husnummerbelysning installerades vid varje trapphus och även cirkulationspumpen byttes.



Styrelsen väljer att säga upp avtalet med Q-Park då både de boende och styrelsen varit missnöjda med ronderingen som inte fungerat som ändå inte genererar några intäkter utan bara utgifter.

Föreningen håller två informationsmöten för boende angående gruppanslutning med OwnIT gällande kabel-TV, bredband och telefoni.

Maj

Föreningsstämman hölls i Helenlundsskolan den 22 maj.

Då samtliga ur trivselgruppen röstades in i styrelsen och inga andra medlemmar anmälde sitt intresse att vara med i en trivselgrupp fick styrelsen ta sig an de uppgifter som tidigare sköttes av trivselgruppen. Gräsklippning, skräpplockning och rondering var en del av trivselgruppens tidigare arbetsuppgifter för att hålla en trevlig och fin närmiljö kring föreningens fastighet och mark.

Planering för sommarjobbande ungdomar och arbetsuppgifter togs fram, detta då Sollentuna kommun erbjöd att bekosta hälften av löne-, arbetsgivar- och sociala avgifter.

Den årliga städdagen hölls den 5 maj. Tyvärr hade styrelsen önskat en bättre uppslutning av medlemmar då det var fler hyresgäster än medlemmar som valde att medverka denna dag.

Styrelsen skriver på avropsskrivelse med Byggmästargruppen för stambyte med start i augusti.

Juni/Juli

Medlemmar beslutade på extrastämman 4 juni att anta styrelsens förslag om gruppanslutning genom Ownit och kontrakt tecknades för start av dessa tjänster till hösten 2012. Kontakt togs med Sollentuna Energi angående stämmans beslut och även de olika bredbands- och kabel-TV leverantörer informerades. Genom gruppanslutningen skulle dom inte ha möjlighet att leverera sina tjänster på samma sätt som tidigare. Styrelsen hjälpte även de boende löpande under sommaren och hösten med uppsägningar genom direktkontakt med leverantörerna.

Styrelsen fortsatte med sina sedvanliga uppgifter. Mycket tid läggs även ner för att hålla uppe en hög nivå kring närmiljön. De sommarjobbande ungdomar som anställdes genom föreningen kämpade på med arbetsuppgifter både utom- och inomhus.

Kontakt tas med Schindlers Hiss AB då hissarna hade återkommande problem. Det visade sig även att vissa fakturor var felaktiga. Styrelsen kontaktade regionchefen för Schindler Hiss AB för en lösning.

Augusti

Byggmästargruppen etablerade och påbörjade stambyte i port 70. Byggbodar ställdes upp vid parkeringen.

Dusch- och toalettrum gjordes iordning för användning av boende under stambytet. Aptusläsare installerades även för att endast de boende där stambyte pågår skall ha tillgång till dessa utrymmen.

Då tvättmaskinparken hade återkommande problem med hög åtgärdskostnad tas kontakt med leverantörerna för en lösning. Efter utredning av garantier har kostnaderna för åtgärderna blivit lägre för föreningen. I samband med att stambytet påbörjades hjälpte styrelsen hyresgäster att flytta till och från de evakueringslägenheter som föreningen tillhandahöll i fastigheten.

September

5 (14)

Styrelsen arrangerar en gårdsfest. Festen var uppskattad och även ett tillfälle för boende att mingla och lära känna varandra bättre.

Styrelsen träffar Schindlers Hiss AB för omförhandling av avtal. Schindlers Hiss AB erbjuder ett avtal med förmånligare priser samt fler antal servicebesök per år för att upptäcka problem i tid.

Efter genomgång av halvårsrapporten visade det sig att budgeten för 2012 efterlevdes och arbetet med budgeten för 2013 påbörjades. För att ytterligare minska föreningens kostnader gick styrelsen igenom alla avtal och utvärderade om dessa kunde sägas upp alternativt omförhandlas. Bl a kunde en del avtal gällande fastighetstjänster sägas upp i samband med anslutningen till OwnIT.

Ledamöter i styrelsen gick på utbildning på Fastighetsägarnas Stockholm.

I samband med att MK Trädgård klippte och gallrade buskar på innergården och runt fastigheten togs även två träd bort. Träden togs bort pga att en stod för nära höghusets gavel och en lutade och riskerade att falla ner på höghusets uteplatser.

Oktober

Förhandlingar med Hyresgästföreningen gjordes kring förhöjd månadshyra för bredband, telefoni och kabel-TV.

PCB offerterna kompletterades och utvärderades.

Styrelsen kontaktade Prodoor Säkerhetsdörrar AB för att kunna erbjuda även hyresgäster att genom hyreshöjning erhålla säkerhetsdörr.

Gruppanslutningen till OwnIT genomfördes vilket innebar att Pillundens boende fick bredband, telefoni och TV för en lägre kostnad än vad de flesta tidigare betalade enbart för sitt bredband. Utöver detta har även föreningen fått möjligheten att sänka kostnaderna för fastighetstjänster såsom bredband i styrelserummet, porttelefoni samt anslutning till undercentralen.

November

Radonsugar installerades i låghuset av Radea.

Då avtalet gällande föreningens fastighetsförsäkring går ut början av 2013 tas kontakt med Bolanders för att få in offerter från samtliga försäkringsbolag. Detta i samband med det pågående stambytet som var till föreningens fördel vid omförhandling av fastighetsförsäkring.

Då föreningen innehar lägenheter, vilka användes som evakueringslägenheter under stambytet, togs kontakt med fastighetsmäklare för offerter avseende ramavtal.

December

En kostnadsfri fuktmätning av Anticimex beställdes för slumpmässigt utvalda lägenheter i låghuset. Anledningen till detta var att försöka finna ett möjligt samband till fuktskadade lägenheter som påträffades.

13 december hade styrelsen luciafika på gården. Boende bjöds på glögg, kaffe och pepparkakor.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'L. Coy' and the initials are 'P. U.' with a flourish below.

Januari 2013

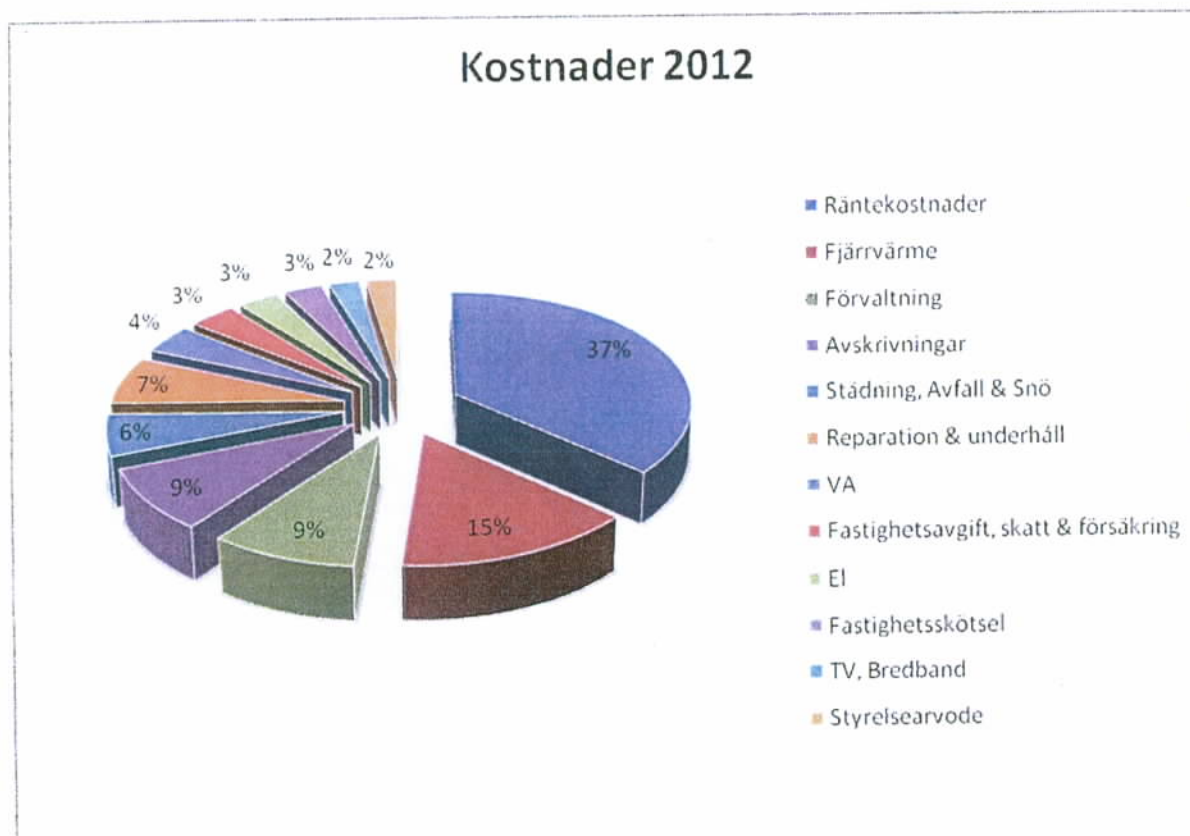
Av de 18 000 000 kronor som skall finansiera stambytet har endast tre avlyft av byggkreditivet gjorts sedan september 2012 på totalt 9 000 000 kronor (3 x 3 000 000 kronor). Styrelsen avser att sälja de tomma lägenheter som under stambytet gång nyttjades av hyresgäster för evakueringsboende. Tom mars 2013 har föreningen fortfarande 9 000 000 kronor att disponera av byggkreditivet.

Februari 2013

Fogsaneringsföretaget Eskilstuna Byggfog AB med över 45 års erfarenhet av sanering kontrakteras för PCB-sanering av fogar.

Mars 2013

Föreningens nya premie för fastighetsförsäkring ligger strax över 70 000 kr mot tidigare 140 000 kr föregående år.



Handwritten signature and initials in blue ink.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition.

Balanserat resultat	-1 379 046
Årets resultat	<u>-604 638</u>
	-1 983 684

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras	-1 983 684
-------------------------	------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Arlos
P.H.
[Signature]

Organisations nr: 769613-4910

RESULTATRÄKNING


BELOPP I SKR		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	6 417 253	5 825 825
		6 417 253	5 825 825
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	Not 2	-3 697 555	-3 655 546
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt		-169 260	-160 875
Avskrivningar		-632 006	-517 223
Summa fastighetskostnader		-4 498 821	-4 333 644
Rörelseresultat		1 918 432	1 492 181
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		104 963	254 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 628 033	-2 556 671
Summa finansiella poster		-2 523 070	-2 301 857
Resultat efter finansiella poster		-604 638	-809 676
Årets resultat		-604 638	-809 676



Organisations nr: 769613-4910

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 3	128 724 912	118 058 860
Markanläggningar	Nor 4	29 501	33 569
Inventarier	Not 5	125 122	172 642
Summa materiella anläggningstillgångar		128 879 535	118 265 071
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	Not 6	0	100 000
Summa anläggningstillgångar		128 879 535	118 365 071
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 757	27 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	182 376	127 686
Summa kortfristiga fordringar		200 133	155 570
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		4 269 279	7 413 795
Summa omsättningstillgångar		4 469 412	7 569 365
SUMMA TILLGÅNGAR		133 348 947	125 934 436



BRF PILLUNDEN

10 (14)

Organisations nr: 769613-4910

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 8	
Insatser	64 238 405	62 645 852
Upplåtelseavgifter	3 152 914	2 035 467
Summa bundet eget kapital	67 391 319	64 681 319
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 379 046	-569 370
Årets resultat	-604 638	-809 676
Summa fritt eget kapital	-1 983 684	-1 379 046
Summa eget kapital	65 407 635	63 302 273
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 9	
	65 850 174	59 909 518
Summa långfristiga skulder	65 850 174	59 909 518
Kortfristiga skulder		
Skuld till kreditinstitut	Not 9	
Leverantörskulder	58 223	52 776
Skatteskuld	399 085	1 562 208
Övriga skulder	330 238	161 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	
	382 684	73 374
	Not 11	
	920 908	872 587
Summa kortfristiga skulder	2 091 138	2 722 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	133 348 947	125 934 436
Poster inom linjen		
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Bokslutskommentarer och noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs sig.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Ingen avsättning sker enligt stadgarna § 48.

Avskrivning byggnader

Avskrivning sker enligt en progressiv avskrivningsplan på 75 år med 0,5 % av byggnadens anskaffningsvärde.

Fastighetsförbättringar skrivs av med en linjär avskrivning på 15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Markanläggningar

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivning på 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivning på 5 år.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvode förtroendevalda 2005-2011	0	245 000
Arvode förtroendevalda 2012	166 700	0
Arvode byggmöten och till adjungerad	0	40 000
Trivselgruppen	10 500	10 500
Sociala kostnader	59 132	114 744
Bilersättning	21	9 491
Summa arvoden och ersättningar	236 353	419 735
Dessutom har lön för bygg och trädgårdsarbete utbetalats med 19 601.		

Not 1	Nettoomsättning	2012-12-31	2011-12-31
	Årsavgifter	3 789 680	3 126 204
	Hysesintäkter bostäder	2 115 487	2 209 922
	Hysesintäkter garage och p-platser	427 645	420 550
	Hysesintäkter förråd	52 342	46 193
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 086	13 002
	Övriga intäkter	20 013	9 954
		6 417 253	5 825 825

	2012-12-31	2011-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Löner samt arvoden förtroendeuppdrag	244 453	419 735
Revisionsarvode	36 875	44 838
Fastighetskötsel och kameral förvaltning	294 711	291 614
Städning	151 850	145 000
Reparationer	476 542	422 268
El	218 610	243 336
Uppvärmning	1 043 214	1 056 661
Vatten	284 095	267 545
Sophämtning	164 087	164 854
Fastighetsförsäkring	130 855	83 873
Kabel-TV	120 003	89 280
Bevakning och larm	36 670	37 887
Konsultarvoden	0	96 513
Mäklararvoden	40 000	0
Snöröjning och sandning	92 875	55 000
Hisservice	79 476	99 362
Bredband	40 090	5 254
Trädgårdsskötsel	34 750	28 203
Övriga fastighetskostnader	36 243	39 087
Tele och post	10 894	1 495
Övrig administration	161 262	63 741
	<u>3 697 555</u>	<u>3 655 546</u>
Not 3 Byggnader		
Anskaffn.värde vid årets början	81 130 880	73 194 582
Inköp under året	11 246 470	7 936 298
Ackumulerad avskrivning	-1 230 191	-768 304
	<u>91 147 159</u>	<u>80 362 576</u>
Förbättringar	1 055 815	962 899
Inköp under året	0	92 916
Ackumulerad avskrivning	-237 062	-118 531
	<u>818 753</u>	<u>937 284</u>
Mark	<u>36 759 000</u>	<u>36 759 000</u>
Summa bokfört värde byggnad och mark	128 724 912	118 058 860
Taxeringsvärde:		
Byggnader	57 337 000	57 337 000
Mark	30 209 000	30 209 000
	<u>87 546 000</u>	<u>87 546 000</u>
Not 4 Markanläggningar		
Anskaffningsvärde vid årets början	40 688	40 688
Ackumulerad avskrivning	-11 187	-7 119
	<u>29 501</u>	<u>33 569</u>
Not 5 Inventarier		
Anskaffningsvärde vid årets början	237 598	185 590
Inköp under året	0	52 008
Ackumulerad avskrivning	-112 476	-64 956
Bokfört värde inventarier	<u>125 122</u>	<u>172 642</u>
Not 6 Andelar i koncernföretag		
100 000 aktier i Sollentuna Hyran AB, org nr 556801-1927	0	100 000
Bolaget likviderat 2012-03-01		



Not 7 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Försäkring		36 102	22 550
Larm		4 560	4 365
Kabel TV/Bredband		22 320	25 633
Emvix		74 394	73 439
Ownit		45 000	1 699
		<u>182 376</u>	<u>127 686</u>

Not 8 **Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelseavg	Bal resultat	Resultat
Belopp vid årets ingång	62 645 852	2 035 467	-569 370	-809 676
Förändring under året	1 592 553	1 117 447	-809 676	809 676
Årets resultat				<u>-604 638</u>
Belopp vid årets utgång	64 238 405	3 152 914	-1 379 046	-604 638

2012-12-31 2011-12-31

Not 9 **Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare:</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet tom</u>		
SBAB	4,86%	2016-02-12	8 000 000	8 000 000
SBAB	4,86%	2016-02-12	8 000 000	8 000 000
SBAB	4,86%	2016-02-12	7 000 000	7 000 000
SBAB	3,39%	2015-06-04	13 908 397	13 962 294
SBAB	4,24%	2014-02-12	12 000 000	12 000 000
SBAB	4,24%	2014-02-12	11 000 000	11 000 000
SBAB	2,94%	2015-03-30	3 000 000	0
SBAB	2,96%	2015-03-30	3 000 000	0
			65 908 397	59 962 294
Avgår kortfristig del			<u>-58 223</u>	<u>-52 776</u>
			65 850 174	59 909 518

Not 10 **Övriga skulder**

Personalskatt		3 000	50 022
Depositioner		28 167	23 352
Insättning av lgh-innehavare avs. tillval stambyte.		351 517	0
		<u>382 684</u>	<u>73 374</u>

Not 11 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Arbetsgivaravgift		49 722	60 312
Förskottsbetalda avgifter och hyror		221 113	279 619
Räntekostnader fastighetslån		218 363	220 957
Revision		30 000	30 000
Reparationer		11 195	26 500
Styrelsearvoden		155 000	10 000
El		28 356	22 346
Värme		144 730	127 978
Vatten		24 711	8 537
Sophämtning		18 734	37 608
Städ		14 075	11 875
Bilersättning		0	5 476
Övrigt		4 909	31 379
		<u>920 908</u>	<u>872 587</u>

ln my
PH

Stockholm 2013-04-19



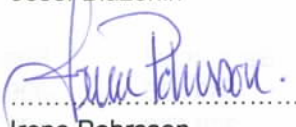
Josef Blazenin



Haliz Nackshbandi



Mauritz Bergström

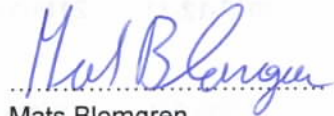


Irene Pehrsson



Conny Petterson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013- -



Mats Blomgren

Aukt.revisor. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kenneth Karlsson

Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pillunden för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pillunden för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 30 april 2013



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Kenneth Karlsson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindels är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 % av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s k aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier mm). Den andra sidan av balansräkningen (den s k passivsidan) visar finansieringen d v s hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar undersamma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120%-150%

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom kundmedel (om sådana finns) eller balanseras d v s föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan skall finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Räntebidrag

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl a fastighetsfinansiering.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet d.v.s att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår.

I förvaltningsberättelsen redovisas bl a vilka som har haft uppdrag i föreninge och årets viktigaste händelser.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.