

Bostadsrättsföreningen Pillunden

Organisationsnummer: 769613-4910

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31

Redovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	1, 2
Resultaträkning	3
Balansräkningar	4, 5
Bokslutskommentarer	6, 7, 8, 9

R
BL
SA

Organisationsnr: 769613-4910

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pillunden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

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. Föreningen består av 120 lägenheter. 2014-12-31 hade föreningen 91 bostadsrätter samt 29 hyreslägenheter. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 121 medlemmar. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Firman tecknas av styrelseledamöterna var och en för sig.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-26 haft följande sammansättning.

Ordinarie	Rikard Nilsson Birgitta Lindberg Kenny Karlsson Stefan Andersson	
Suppleant	Birgitta Fagerberg	
Revisorer		
Ordinarie	Kenneth Karlsson	Förtroendevald revisor
Ordinarie	Mats Blomgren	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-26

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden

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

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

Städning har skötts av CV Rent .

Snöröjning har skötts av Micke & Kent Trädgård AB.

Styrelsen har under året beviljat 9 st överlåtelse.

RN
BL
SA

Organisationsnr: 769613-4910

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Året började med att vi förhandlade om våra lån för att förhandla ner ränta på dessa. Lånen som vi har bindningstid på har en hög ränta p.g.a. att de bands när ränteläget var värre än det är nu.

Föreningen har ändrat avskrivningsplan vad gäller byggnader från progressiv till linjär avskrivning enligt gällande regler.

På vår ordinarie årsstämma den 26 maj så valdes en ny styrelse. Kenny och Stefan valdes in som nya styrelseledamöter. Rikard, Birgitta L, och Birgitta F fick förtroendet att fortsätta i styrelsen. Även trivselgruppen fick en nystart med ca 5 medlemmar. De har under året hjälpt till med skötsel och uppfrysning av fastigheten både ut- och invändigt.

Under vecka 49 bytte vi värmeväxlaren. Detta behövde göras p.g.a. att den vi hade var för gammal och vi dessutom fått mycket klagomål om kyla i lägenheterna. Det blev lite försenat p.g.a leveransproblem hos leverantören, men det gick väldigt enkelt när de väl bytte den.

Mot slutet av året så togs ett beslut om att tilläggsisolera taken. Dels p.g.a. klagomålen på kylan från tidigare år samt att detta förhoppningsvis kan dra ner vår energikostnad. Cremab utförde tilläggsisoleringen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	120
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	121

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	7 213	6 927	6 417	5 826
Res. efter finansnetto (tkr)	189	-2 414	-605	-810
Soliditet	52%	50%	49%	50%
Likviditet	117%	145%	214%	278%

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition.

Balanserat resultat	-4 397 787
Årets resultat	188 636
	<u>-4 209 151</u>
disponeras på följande sätt	
i ny räkning balanseras	-4 209 151

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

RN
BL
SA

Organisations nr: 769613-4910

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
BELOPP I SKR		2014-12-31	2013-12-31
INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	7 212 678	6 927 191
		<u>7 212 678</u>	<u>6 927 191</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	Not 2	-3 050 182	-5 168 210
Personalkostnader	Not 3	-370 976	-576 332
Övriga externa kostnader	Not 4	-150 970	-150 130
Avskrivningar		-1 156 204	-642 264
Summa fastighetskostnader		<u>-4 728 332</u>	<u>-6 536 936</u>
Rörelseresultat		2 484 346	390 255
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 850	9 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 302 560	-2 813 792
Summa finansiella poster		<u>-2 295 710</u>	<u>-2 804 357</u>
Resultat efter finansiella poster		188 636	-2 414 102
Årets resultat		188 636	-2 414 102

RN
BL kdh
SA

Organisations nr: 769613-4910

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	137 535 570	138 640 186
Markanläggningar	Not 6	21 365	25 433
Inventarier	Not 7	274 682	77 602
Summa materiella anläggningstillgångar		137 831 617	138 743 221
Summa anläggningstillgångar		137 831 617	138 743 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 750	2 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	169 132	166 560
Summa kortfristiga fordringar		173 882	168 560
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 852 505	2 241 672
Summa omsättningstillgångar		2 026 387	2 410 232
SUMMA TILLGÅNGAR		139 858 004	141 153 453

RN
BL Kh
SA

Organisations nr: 769613-4910

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 706 319	75 106 319
Summa bundet eget kapital		76 706 319	75 106 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 397 787	-1 983 684
Årets resultat		188 636	-2 414 102
Summa fritt eget kapital		-4 209 151	-4 397 786
Summa eget kapital		72 497 168	70 708 533
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	65 630 763	68 786 888
Summa långfristiga skulder		65 630 763	68 786 888
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	Not 10	145 375	63 160
Leverantörsskulder		172 822	209 685
Skatteskuld		301 071	319 390
Övriga skulder	Not 11	23 352	55 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 087 453	1 010 227
Summa kortfristiga skulder		1 730 073	1 658 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 858 004	141 153 453
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		78 000 000	78 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

RN
 B. H. H. H.
 SA

Bokslutskommentarer och noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående året.

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 hänför 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.

Avskrivningar

Föreningen har ändrat avskrivningsplan vad gäller byggnader från progressiv till linjär avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Ingen avsättning sker enligt stadgarna § 48.

Not 1

Nettoomsättning

	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter	4 564 404	4 427 796
Hysesintäkter bostäder	2 121 255	1 983 627
Hysesintäkter garage och p-platser	425 084	411 143
Hysesintäkter förråd	66 467	58 926
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 748	25 275
Övriga intäkter	21 720	20 424
	<u>7 212 678</u>	<u>6 927 191</u>

RN

BL
SA

	2014-12-31	2013-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Revisionsarvode	31 250	32 500
Fastighetsskötsel och kameral förvaltning	296 200	296 888
Städning	142 500	155 151
Reparationer och underhåll	286 784	1 955 857
El	187 701	326 638
Uppvärmning	1 009 069	1 036 487
Vatten	268 445	243 830
Sophämtning	140 724	245 830
Fastighetsförsäkring	104 409	109 098
Kabel-TV	73 644	84 982
Bevakning och larm	43 968	34 587
Konsultarvoden	0	22 969
Mäklararvoden	30 000	120 000
Snöröjning och sandning	50 127	55 100
Hisservice	92 427	78 901
Bredband	180 000	180 000
Trädgårdsskötsel	0	9 375
Övriga fastighetskostnader	26 774	94 209
Tele och post	4 274	3 957
Övrig administration	81 886	81 851
	<u>3 050 182</u>	<u>5 168 210</u>
Not 3 Personalkostnader		
Arvode förtroendevalda	209 484	361 187
Arvode byggmöten och till adjungerad	97 760	80 000
Sociala kostnader	63 732	119 198
Trädgårdsarbete	0	13 912
Bilersättning	0	2 035
Summa arvoden och ersättningar	<u>370 976</u>	<u>576 332</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	150 970	150 130
Not 5 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	140 698 115	130 192 165
Inköp	0	10 505 950
Utgående anskaffningsvärden	<u>140 698 115</u>	<u>140 698 115</u>
Ingående avskrivningar	-2 057 929	-1 467 253
Årets avskrivningar	-1 104 616	-590 676
Utgående avskrivningar	<u>-3 162 545</u>	<u>-2 057 929</u>
Redovisat värde	137 535 570	138 640 186
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	36 759 000	36 759 000
Taxeringsvärde:		
Byggnader	62 303 000	62 303 000
Mark	<u>30 190 000</u>	<u>30 190 000</u>
	<u>92 493 000</u>	<u>92 493 000</u>

RN
 BL
 SA

		2014-12-31	2013-12-31	
Not 6 Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden		40 688	40 688	
Utgående anskaffningsvärden		40 688	40 688	
Ingående avskrivningar		-15 255	-11 187	
Årets avskrivningar		-4 068	-4 068	
Utgående avskrivningar		-19 323	-15 255	
Redovisat värde		21 365	25 433	
Not 7 Inventarier				
Ingående anskaffningsvärden		237 598	237 598	
Inköp (fjärrvärmecentral)		244 600	0	
Utgående anskaffningsvärden		482 198	237 598	
Ingående avskrivningar		-159 996	-112 476	
Årets avskrivningar		-47 520	-47 520	
Utgående avskrivningar		-207 516	-159 996	
Redovisat värde		274 682	77 602	
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Försäkring		26 692	24 332	
Larm		4 980	4 766	
Kabel TV		18 410	18 412	
Emvix		74 050	74 050	
Ownit		45 000	45 000	
		169 132	166 560	
Not 9 Eget kapital				
	Insatser	Upplåtelseavg	Bal resultat	Resultat
Belopp vid årets ingång	68 174 270	6 932 049	-1 983 685	-2 414 102
Förändring under året	755 123	844 877	-2 414 102	2 414 102
Årets resultat				188 636
Belopp vid årets utgång	68 929 393	7 776 926	-4 397 787	188 636
Not 10 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	13 786 882	13 850 048
SBAB	1,46%	2015-02-12	12 000 000	12 000 000
SBAB	1,46%	2015-02-12	11 000 000	11 000 000
SBAB	2,53%	2015-03-30	0	3 000 000
SBAB	2,56%	2015-03-30	0	3 000 000
SBAB	2,60%	2015-03-30	0	3 000 000
SBAB	1,76%	2015-03-30	5 989 256	0
Långfristig skuld inkl. kortfristig del			65 776 138	68 850 048
Avgår kortfristig del			-145 375	-63 160
			65 630 763	68 786 888

RN
MJK
DL
SA

2014-12-31 2013-12-31

Not 11 **Övriga skulder**

Personalskatt	0	18 000
Depositioner	23 532	23 352
Lgh 230 vattenskada	0	8 836
Insättning av lgh-innehavare avs. tillval stambyte.	0	5 382
	<hr/>	<hr/>
	23 532	55 570

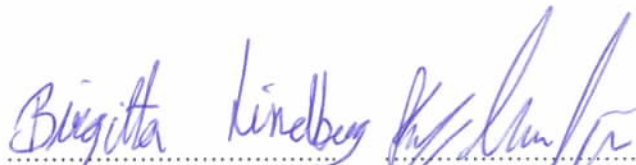
Not 12 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Arbetsgivaravgift	73 915	65 824
Förskottsbetalda avgifter och hyror	296 123	275 706
Räntekostnader	157 890	222 789
Revision	31 250	31 250
Styrelsearvoden	209 253	190 000
Arvode adjungerande styrelseledamot	80 000	0
Ei	17 956	18 307
Värme	146 284	120 851
Vatten	23 008	21 170
Avfall	26 422	30 901
Städ	11 875	23 750
Snöröjning	11 438	3 000
Övrigt	2 039	6 679
	<hr/>	<hr/>
	1 087 453	1 010 227

Stockholm 2015-05-20



Rikard Nilsson



Birgitta Lindberg



Kenny Karlsson



Stefan Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-05-25



Mats Blomgren

Aukt.revisor. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kenneth Karlsson

Förtroendevald revisor

RN
BC MM
SA

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pillunden för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denna utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 2014 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 utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pillunden för år 2014.

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.

Revisorns 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 revisionsred 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 ersättningsskyldig 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 25 maj 2015


Mats Blomgren
Auktoriserad revisor
PwC

Kenneth Karlsson
Förtroendevald revisor