

Årsredovisning för
Brf Pillau nr 9
785000-2002

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pillau nr 9, 785000-2002, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upprätta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har utgjorts av Kjell Olsson, Per Sandberg, David Werner, Jerker Ander samt Markus Engblom som suppleant under räkenskapsåret.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten och möte ang. konstituering d.v.s. 14 st.

Föreningen har under året 2021 genomfört slutförande av låsbytet, inklusive porttelefoner och digitala bokningstavlor vid tvättstugor. Lås o Nyckel förvaltar all låshandtering. En större vattenskada skedde vid det stora regnoväddret i augusti. En byggfirma har skött rivning och återuppbyggnad av gym och omklädningsrum tillsammans med försäkringsbolaget. Övriga berörda utrymmen har avfuktats, det beräknas vara färdigt till sommaren.

Cirka 35 kontakter har tagits med mäklare angående försäljningar.

Container har hyrts in på våren och hösten. Samt extra vid översvämningen.

Snöröjning och sandning har skötts av vaktmästaren samt inhyrt företag, där föreningen tagit in offert.

Föreningen har ett gällande elavtal med Gävle Energi, fast pris 0,37 kWh.

Samhall har skött städningen. Under året så har byte av städbolag diskuterats. Julgranar har inköpts och satts upp med belysning av vaktmästaren och styrelsen.

Styrelsen har haft öppet på expedition 18.30-19.00 på torsdagar ca 45 gånger under året, med cirka 55 st besökande. En viss tid under sommaren har styrelsen tagit "semester" men telefonkontakt har funnits möjlighet att få enligt de nummer som finns på anslagstavlor.

Ordföranden har haft ca 1000 stycken kontakter med personer som antingen bor i föreningen eller med andra som har knytning till föreningen.

Styrelsen har hanterat ca 250 e-postmeddelanden under det gångna året.

Alla inkommande fakturor ca 500 st. har behandlats av styrelsen.

Föreningens revisor är NEXT Revision som godkänd revisor och Per Persson boende i föreningen. F2 Fastighetservice AB har förvaltat vår bokföring under året.

Årets verksamhet har visat;

I bokslut per den 31 december 2021 har avskrivningar gjorts med 545 969 på fastigheten och med 9 425 på inventarier.

Styrelsen föreslår att 226 521 avsätts i fond till framtida underhåll.

Fastighetens taxeringsvärde är efter 2021 års taxering totalt 75 507 000 kr varav 20 487 000 avser markvärdet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

28 st. överlåtelse har gjorts under året och godkänts av styrelsen.

Styrelsen har nekat 1 st uthyrning i andra hand.

35 st pantförskrivningar har undertecknats av styrelsen och det har även gjorts 36 avnoteringar under 2021.

Kapitaltillskott har räknats fram av F2 och lämnats till skattemyndigheten gällande försäljningar under

2021.

Fastighetens bostadsyta är 7 412kvm och lokaler 1 509 kvm. enligt skatteverkets deklARATION.

I föreningen finns 123 lägenheter som är fördelade enligt nedan:

- " 3 st ett rum o kokskåp.
- " 18 st ett rum o kök.
- " 29 st två rum o kök
- " 70 st tre rum o kök.
- " 3 st fyra rum o kök.
- " 56 st garage och 25 parkeringsplatser.

Dessutom finns fem lokaler: Katarinasalen används som föreningslokal.
Fyra lokaler är för uthyrning vilka 3 st varit uthyrda under året 2021.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i kkr</i>			
	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter	4 048	4 058	4 051	4 051
Årets resultat	277	-111	477	507
Balansomslutning	14 752	14 667	15 504	15 221
Soliditet %	51,5	49,9	48	46
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	25	20	20	20
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	507	507	508	507
Driftskostnader, kr/m ²	335	368	302	289
Ränta, kr/m ²	7	10	10	11
Underhållsfond, kr/m ²	327	301	282	262
Lån, kr/m ²	722	745	824	847

Årsavgiftsnivån för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.
Driftskostnader kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² samt lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fond för plan. underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	747 300	2 688 561	3 232 850
Upplåtelseavgift	650 000		
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för planerat underhåll		226 521	-226 521
Årets resultat			277 481
Vid årets slut	1 397 300	2 915 082	3 283 810

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	3 006 329
årets resultat	277 481
Totalt	3 283 810
disponeras för	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	226 521
balanseras i ny räkning	3 057 289
Summa	3 283 810

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 048 252	4 057 629
Övriga rörelseintäkter		352 499	217 022
		<u>4 400 751</u>	<u>4 274 651</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-3 167 363	-3 431 280
Personalkostnader	5	-339 208	-350 264
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-555 394	-514 440
Rörelseresultat		<u>338 786</u>	<u>-21 333</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-61 328	-89 353
Resultat efter finansiella poster		<u>277 481</u>	<u>-110 680</u>
Resultat före skatt		<u>277 481</u>	<u>-110 680</u>
Årets resultat		<u>277 481</u>	<u>-110 680</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 328 691	11 388 063
Inventarier, verktyg och installationer	9	25 920	35 345
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	499 000
		<u>12 354 611</u>	<u>11 922 408</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 354 611</u>	<u>11 922 408</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 067	1 808
Övriga fordringar		389	1 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	149 742	148 736
		<u>153 198</u>	<u>151 933</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>2 244 287</u>	<u>2 592 887</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 397 485</u>	<u>2 744 820</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 752 096</u>	<u>14 667 228</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		747 300	747 300
Upplåtelseavgifter		650 000	650 000
Fond för yttre underhåll		2 915 082	2 688 561
		<u>4 312 382</u>	<u>4 085 861</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 006 329	3 343 530
Årets resultat		277 481	-110 680
		<u>3 283 810</u>	<u>3 232 850</u>
Summa eget kapital		<u>7 596 192</u>	<u>7 318 711</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 230 326	6 436 574
		<u>6 230 326</u>	<u>6 436 574</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		206 248	206 248
Leverantörsskulder		219 304	239 527
Skatteskulder		14 789	11 098
Övriga kortfristiga skulder		7 403	6 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	477 834	448 329
		<u>925 578</u>	<u>911 943</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 752 096</u>	<u>14 667 228</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

År

5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 40 år
- Fönsterbeklädnad 25 år

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 272 494 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsskatt motsvarande, det lägsta av 1 459 kr per

bostadslägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 760 584	3 761 216
Hyror lokaler	88 096	89 196
Hyror garage	148 985	151 107
Hyror parkeringsplatser	25 119	27 720
Avgift förråd	2 832	2 832
Medlemsavgifter och pantsättningsavgifter	22 636	25 558
Summa	4 048 252	4 057 629

Not 3 Fastighetsadministration

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsmaterial	54 665	32 867
Telefon	3 015	2 138
Revision	11 250	11 875
Förvaltningsarvode	89 295	87 672
Övr administrationskostnader	15 778	2 206
Bankkostnader	5 412	5 017
Övr. kostnader		8 734
Summa	179 415	150 509

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	404 414	444 925
Uppvärmning	809 019	749 845
Vatten	362 198	293 280
Renhållning	190 752	176 704
Reparation och underhåll	348 239	1 016 947
Kabel-TV	79 012	77 980
Bredband	251 832	85 536
Yttre renhållning	104 323	21 366
Traktor		936
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	192 527	188 837
Försäkringar	80 607	73 468
Övriga fastighetskostnader	165 025	150 947
	2 987 948	3 280 771

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 553 598	1 553 598
-Avyttringar och utrangeringar	-44 005	
	<u>1 509 593</u>	<u>1 553 598</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 518 253	-1 500 228
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	44 005	
-Årets avskrivning	-9 425	-18 025
	<u>-1 483 673</u>	<u>-1 518 253</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 920	35 345

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	499 000	
Omklassificeringar	-1 196 521	
Investeringar	697 521	499 000
Redovisat värde vid årets slut	-	499 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 300	65 994
Förutbetald kabel-TV avgift	20 331	19 751
Upplupen eldebitering	52 721	54 681
Förutbet medlemsavgift	8 390	8 310
	<u>149 742</u>	<u>148 736</u>

Not 12 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 405 334	5 611 582

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	3 275	4 971
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	260 890	272 213
Övriga interimsskulder	213 669	171 145
	<u>477 834</u>	<u>448 329</u>

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 897 000	16 897 000
	16 897 000	16 897 000
Summa ställda säkerheter	16 897 000	16 897 000

Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + aktuell skattesats av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Gävle den / 2022

Kjell Olsson
Styrelseordförande

David Werner
Ledamot

Per Sandberg
Ledamot

Jerker Ander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Next Revision i Gävle AB

Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor

Per Persson
Föreningsvald revisor