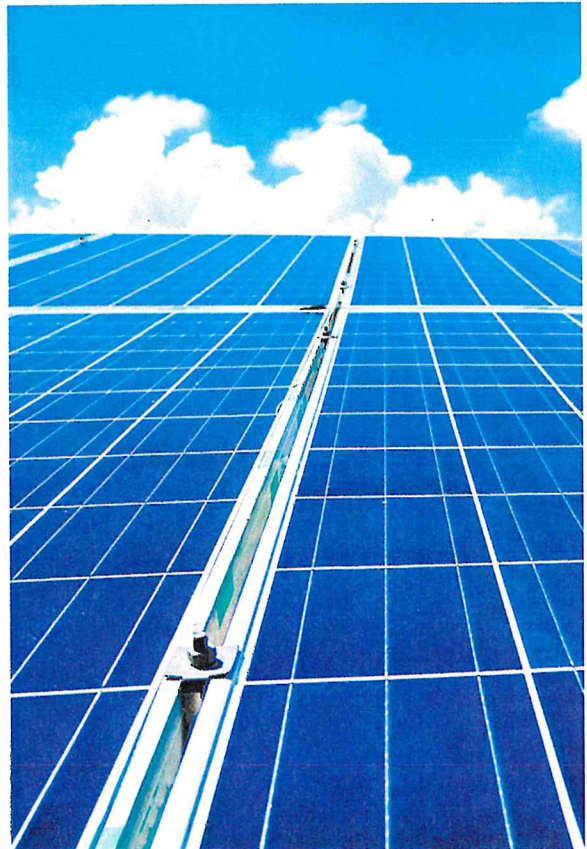
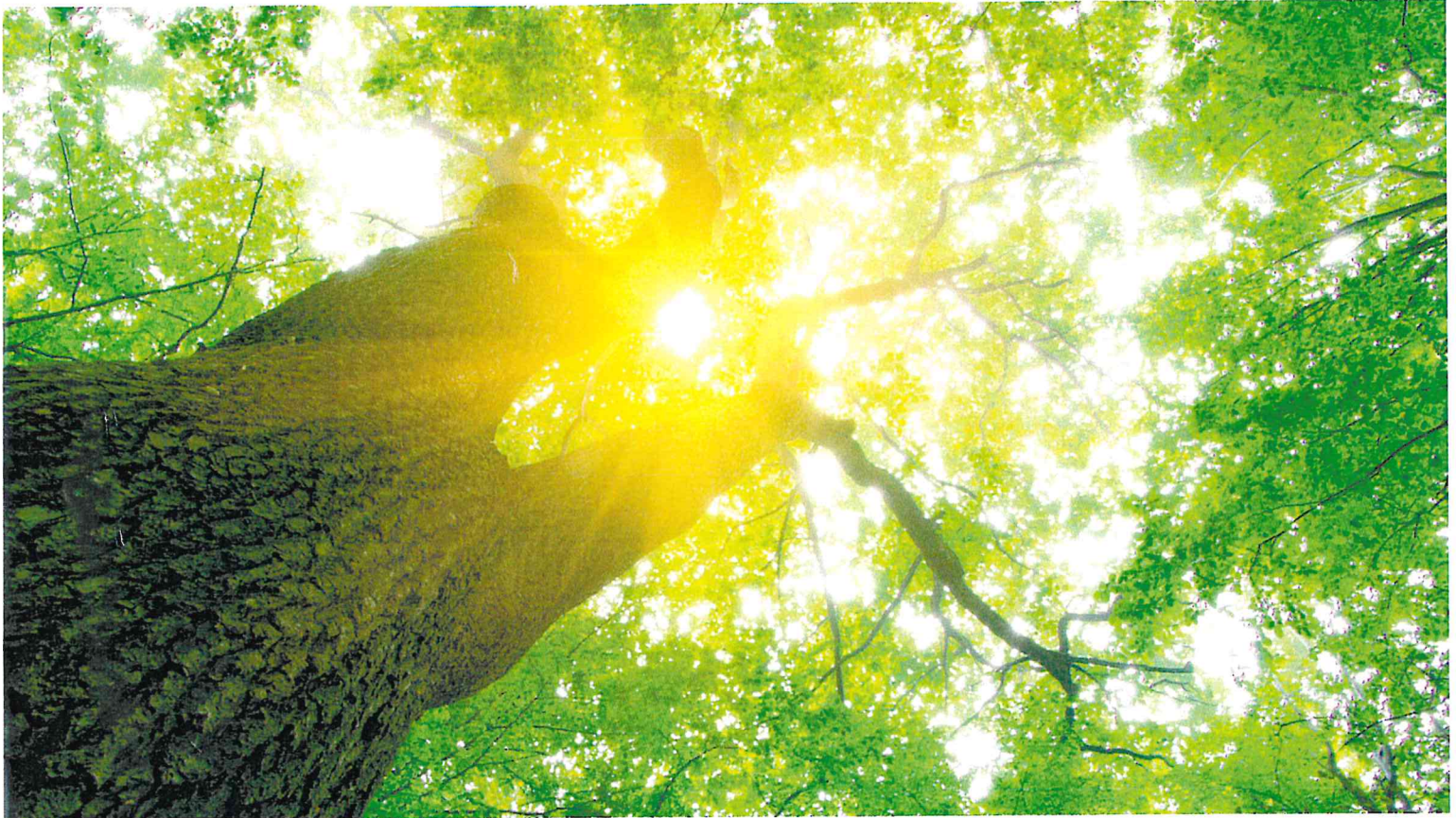




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 23 januari 2023 kl. 19:00

Lokal: Samlingslokalen Kabinen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Ändring av stadgar
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
19. Stämmans avslutande

Norrtälje den 14 december 2022

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Piloten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Piloten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Visst underhåll kommer att ske de närmsta åren inom givna ekonomiska ramar.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Susanne Palmér	Ordförande
Alma Agic	Ledamot
Kjell Gustafsson	Ledamot
Annette Nilsson	Ledamot
Lars Åke Olsson	Ledamot

Moses Dadsetan	Suppleant
Susanne Edvardsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Wennlöf	Ordinarie Extern	Revisionsbyrå Fyrtornet AB
----------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Roger Corneteg
Lars Ivarsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-15.

Extra föreningsstämma hölls 2021-08-23. Extra stämma med anledning av installation av laddboxar..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stavhoppet 1	1990	Norrtälje
Tresteget 1	1990	Norrtälje
Ribban 1	1990	Norrtälje
Löparbanan 1	1990	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 - 1990 och består av 6 flerbostadshus och 27 småhus.

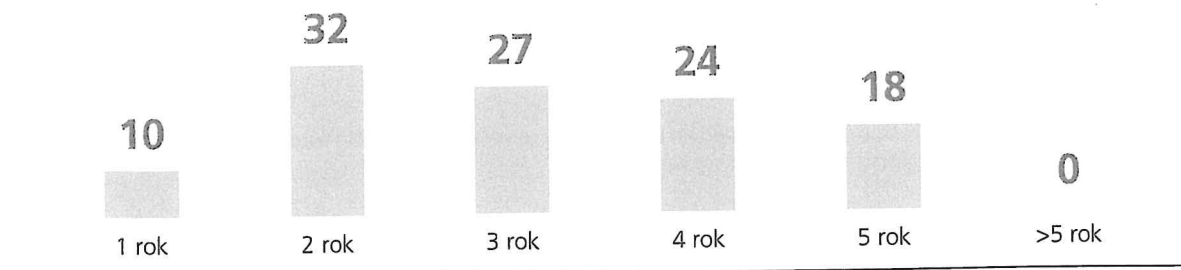
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 966 m², varav 8 966 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Skyddsrum/Uthyrningslokal	Kabinen

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utredning sättningar gård 2	2021 - 2022	Mätningar fortgår
Målning utsida Kabinen	2021	Måla fasaden
Installation av laddboxar	2021 - 2022	
Byte av tvättcyllindrar	2021 - 2022	
Lekstuga gård 2 nyinköpt	2020	Ny lekstuga gård 2
Spolning av samtliga rörstammar	2020	Relita spolade rörstammar i samtliga lgh
Sprickbildning valv	2020	Ordnat sprickbildningar i valven
Renovering entréer	2020	Renoverat samtliga entrédörrar till trapphus
Byte av fläktar i tvättstugor	2019	Bytt i alla tvättstugor
Byte av köksfläkt i lokal	2019	Bytt köksfläkt i kabinen
Montering av vägbommar	2018	Monterat vägbommar på samtliga gårdar
Byte av stolpbelysning	2018	Byte av all stolpbelysning på gårdarna till LED
Byte av trappbelysning	2018	Byte av all belysning i trapphusen till LED
Byta belysning i portaler	2018	Byta belysning i portaler till LED
Byta belysning i tvättstugor	2018	Byta tvättstugornas belysning till LED
Montering av fastighetsboxar	2018	Montera fastighetsboxar pga nya regler från Posten
Rusta lekpark	2017	Rusta lekparken på 4ans gård
Rusta lekpark	2017	Rusta lekparken på 2ans gård
Byte av utebelysning vid carport	2017	Byte av carportbelysning på hela området
Hiss	2017	Modernisering hiss på 6ans gård
Tvättstuga	2017	Modernisering tvättstuga på 6ans gård
Hiss	2016	Bytt hiss på 4ans gård
Tvättstuga	2016	Bytt tvättstugeutrustning på 2:ans gård samt även bytt plastmattan
Tvättstuga	2015	Bytt tvättstugeutrustning på 4:ans gård samt även bytt plastmattan
Hiss	2015	Bytt hiss på 2ans gård
Byte av komplett värmeväxlarenhet som innehåller ny värmeväxlare för tappvarmvattnet inkl ny pump för VVC	2015	I Undercentralen
Montage av snörasskydd	2014	Snörasskydd på föreningslokal, nockräcken på kedjehus samt nockräcken på parhus
Injustering av värmesystemet	2013	Injustering samt byte av radiatorventiler och termostater.
Telia fiber samt digital TV	2013 - 2014	Fiber har dragits in i samtliga lägenheter och Telias paket Lagom ingår i basutbudet för TV.
VVC-systemet	2013 - 2014	Ny pump och byte av VVC-begränsare.
Bytt sand i sandlådor	2011 - 2012	
Bytt samtliga köksfläktar	2011 - 2012	
Underhåll av tak	2011 - 2012	
Ny gunga på gård 2	2011 - 2012	
Bytt samtliga tidur för motorvärmare.	2010 - 2011	Tiduren är nu tids- och temperaturstyrda.
Målning av Trapphus	2010 - 2012	
Vitmålat träfasader	2010 - 2012	
Målning av förråd	2010 - 2012	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av lås	2022	Byte av lås till samtliga dörrar
Byte av dörrar	2022	Altandörrar, lghdörrar, förrådsdörrar
Åtgärder i lgh efter sättningar gård 2	2022-2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighets- och skadeservicejour	Recover
Revisionsavtal	Revisionsbyrån Fyrtornet AB
Fastighetsskötsel	Janse Entreprenad
Brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
Bevakning av vårt område	Securitas Sverige AB

Övrig information

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna ekonomisk förening, en rikstäckande intresseorganisation för bostadsrättsföreningar med fler än 9.200 medlemmar.

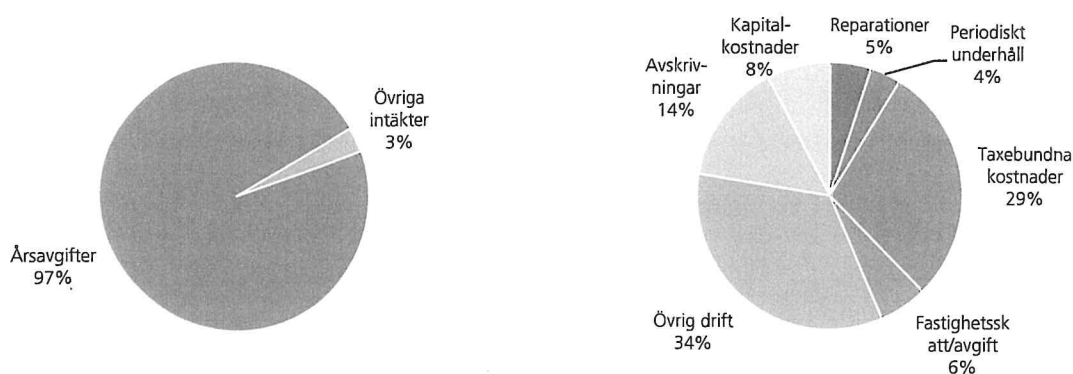
Föreningens ekonomiska värde ska bevaras genom en över tiden avvägda och hållbar storlek på årsavgiften där det årliga resultatet kan variera beroende på genomförda åtgärder.

Föreningens ekonomi

	2021-2022	2020-2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 423 039	7 374 438
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 437 778	7 582 379
Finansiella intäkter	10 386	24 888
Minskning kortfristiga fordringar	0	124 472
Ökning av kortfristiga skulder	285 434	0
	7 733 598	7 731 740
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 858 898	3 949 558
Finansiella kostnader	487 978	569 027
Ökning av materiella anläggningstillgångar	653 661	0
Ökning av kortfristiga fordringar	953 341	0
Minskning av långfristiga skulder	3 765 928	908 303
Minskning av kortfristiga skulder	0	256 251
	10 719 806	5 683 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 436 831	9 423 039
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 986 208	2 048 601

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spaak AB har anlåtts för att ha service på våra entréer.

Pågående arbeten med utredningar om sättningar i marken på Gård 2 har utförts av Bjerking AB. Mätningarna kommer att fortsätta tills vidare. Bedömningen är att sättningarna har avstannat och reparationer i berörda lägenheter beräknas kunna starta under kommande bokföringsår.

En energisparstudie avseende bergvärme för uppvärmning har utförts av Enex AB. Kostnaden för bergvärme uppskattades till 8-9 miljoner kronor.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med efterföljande åtgärder har utförts av Friska Fläktar AB.

En brandskyddsbesiktning har utförts av Brandsäkra Norden AB som bland annat resulterade i installation av brandskydd och skyltning av nödutgångar. Samtliga lägenheter har erhållit brandfolder och brandvarnare. Systematiskt brandsskyddsarbete har påbörjats.

Laddboxar har köpts in från Elteam i Norrtälje AB och installerats vid alla parkeringsplatser i carportarna och vid 15 kedjehus. Det kostar inte den boende någonting under tiden den ej används. Man väljer själv när man vill att den ska aktiveras. Beviljat 50% bidrag från Naturvårdsverket, utbetalt 2022-11-08. Laddboxarna togs i bruk i slutet av räkenskapsåret varav avskrivningar börjar först nästkommande räkenskapsår.

NM-Rör AB har kontrollerat och bytt ut alla vattenavstängningar. Nu vet vi att det går att stänga av vattnet vid trapphus, radhus och kedjehus.

Upprustning av Kabinen har påbörjats med bland annat nya bord och stolar.

Arbetet med besiktning av lägenheternas dörrar och fönster har startats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	805	805	866	866
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 830	6 250	6 352	6 791
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	90	85	77	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	77	67	50	77
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	63	82	87
Soliditet (%)	33	30	28	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 186	2 173	2 257	2 541
Nettoomsättning (tkr)	7 437	7 448	7 842	8 063

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 966 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 275 000	0	0	9 275 000
Fond för yttre underhåll	12 116 640	1 855 144	-84 282	10 345 778
S:a bundet eget kapital	21 391 640	1 855 144	-84 282	19 620 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 509 018	-1 855 144	2 257 413	3 106 749
Årets resultat	1 185 736	1 185 736	-2 173 131	2 173 131
S:a fritt eget kapital	4 694 754	-669 408	84 282	5 279 880
S:a eget kapital	26 086 394	1 185 736	0	24 900 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 185 736
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 359 948
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 855 144
summa balanserat resultat	12 690 540

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

232 750
12 923 290

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 437 153	7 447 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	625	134 714
Summa rörelseintäkter		7 437 778	7 582 379
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 946 541	-3 224 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-570 692	-429 608
Personalkostnader	Not 6	-341 666	-295 627
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-915 552	-915 552
Summa rörelsekostnader		-5 774 450	-4 865 110
RÖRELSERESULTAT		1 663 328	2 717 270
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 386	24 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 978	-569 027
Summa finansiella poster		-477 592	-544 139
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 185 736	2 173 131
ÅRETS RESULTAT		1 185 736	2 173 131

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	71 155 783	72 071 335
Maskiner	Not 9	653 661	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 809 444	72 071 335
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 809 444	72 071 335
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 188	5 068
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 103 462	2 142 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	5 246
Summa kortfristiga fordringar		6 107 650	2 153 285
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 543 224	7 530 455
Summa kassa och bank		1 543 224	7 530 455
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 650 873	9 683 740
SUMMA TILLGÅNGAR		79 460 317	81 755 075

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 275 000	9 275 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	12 116 640	10 345 778
Summa bundet eget kapital		21 391 640	19 620 778
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		3 509 018	3 106 749
Årets resultat		1 185 736	2 173 131
Summa ansamlad förlust		4 694 754	5 279 880
SUMMA EGET KAPITAL		26 086 394	24 900 658
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 050 385	35 336 993
Summa långfristiga skulder		31 050 385	35 336 993
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 224 195	20 703 515
Leverantörsskulder		362 619	144 409
Övriga skulder		32 954	22 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	703 771	646 874
Summa kortfristiga skulder		22 323 538	21 517 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 460 317	81 755 075

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddboxar	5 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	7 214 010	7 218 444
Vattenintäkter	0	152 776
Vattenintäkter moms	215 417	73 133
Elintäkter moms	0	640
Bastu	0	60
Gemensamhetslokal	0	2 600
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Öresutjämning	-1	12
	7 437 153	7 447 666

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
Försäkringsersättning	0	131 733
Övriga intäkter	625	2 981
	625	134 714

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	244 848	279 055
	Fastighetsskötsel beställning	58 595	24 802
	Fastighetsskötsel gård beställning	502 127	148 454
	Snöröjning/sandning	0	38 525
	Hissbesiktning	6 138	6 014
	Myndighetstillsyn	8 750	0
	Bevakning	36 912	41 878
	Gemensamma utrymmen	57 233	1 150
	Garage/parkering	98	0
	Gård	3 501	1 277
	Serviceavtal	10 178	9 146
	Förbrukningsmateriel	10 995	6 989
	Teleport/hissanläggning	7 616	6 844
	Brandskydd	82 265	0
		1 029 256	564 133
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	60 145
	Brf Lägenheter	0	14 234
	Tvättstuga	71 995	1 825
	Entré/trapphus	6 721	6 449
	Lås	1 488	1 185
	VVS	23 623	11 669
	Ventilation	174 990	17 890
	Elinstallationer	6 625	27 587
	Bredband	0	950
	Hiss	21 628	6 576
	Garage/parkering	0	10 179
	Vattenskada	7 990	162 872
		315 060	321 561
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	84 282
	Ventilation	225 000	0
	Garage/parkering	7 751	0
		232 751	84 282
	Taxebundna kostnader		
	El	127 978	117 687
	Värme	808 695	761 015
	Vatten	686 556	601 981
	Sophämtning/renhållning	169 581	112 908
	Grovsopor	15 957	24 372
		1 808 767	1 617 963
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	192 214	178 288
	Kabel-TV	0	105 393
	Bredband	1 299	0
		193 513	283 681
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	367 194	352 704
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 946 541	3 224 324

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	0	732
	Tele- och datakommunikation	110 748	11 319
	Juridiska åtgärder	24 923	7 150
	Inkassering avgift/hyra	2 524	4 764
	Revisionsarvode extern revisor	34 688	34 688
	Föreningskostnader	21 362	22 374
	Styrelseomkostnader	266	0
	Fritids- och trivselkostnader	469	366
	Förvaltningsarvode	104 427	102 912
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	22 167	8 092
	Korttidsinventarier	15 841	2 289
	Konsultarvode	224 558	218 782
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 030	7 950
		570 692	429 608

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	166 100	118 545
	Löner	109 188	109 188
	Sociala kostnader	66 378	67 894
		341 666	295 627

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Byggnad	915 552	915 552
		915 552	915 552

Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 356 180	98 356 180
	Utgående anskaffningsvärde	98 356 180	98 356 180
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 062 845	-19 147 293
	Årets avskrivningar enligt plan	-915 552	-915 552
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 978 397	-20 062 845
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-6 222 000	-6 222 000
	Utgående nedskrivning	-6 222 000	-6 222 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 155 783	72 071 335
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	579 000	579 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	100 223 000	86 223 000
	Taxeringsvärde mark	42 601 000	41 401 000
		142 824 000	127 624 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	142 824 000	127 624 000
		142 824 000	127 624 000

Not 9	MASKINER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	1 307 323	0
	Erhållet bidrag	-653 662	0
	Utgående anskaffningsvärde	653 661	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	653 661	0

Laddboxarna togs i bruk i slutet av räkenskapsåret varav avskrivningar börjar först nästkommande räkenskapsår.

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
	Skattekonto	150 836	114 071
	Skattefordran	36 082	50 534
	Momsavräkning	369 274	85 782
	Klientmedel hos SBC	1 042 608	1 892 584
	Fordringar	653 662	0
	Räntekonto hos SBC	3 851 000	0
		6 103 462	2 142 971

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	Upplupna ränteintäkter	0	5 246
		0	5 246

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-06-30	2021-06-30
	Vid årets början	10 345 778	8 989 911
	Reservering enligt stadgar	1 855 144	1 855 144
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-84 282	-499 277
	Vid årets slut	12 116 640	10 345 778

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,560 %	8 853 635	8 989 495	2023-09-20
	Nordea	1,090 %	8 248 653	0	2026-10-16
	Nordea	1,400 %	0	11 383 217	2021-10-13
	Handelsbanken	0,690 %	14 440 973	14 663 425	2024-09-01
	Handelsbanken	1,400 %	12 075 469	12 174 721	2022-07-30
	SBAB	1,250 %	8 655 850	8 829 650	2022-11-04
	Summa skulder till kreditinstitut		52 274 580	56 040 508	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 224 195	-20 703 515	
			31 050 385	35 336 993	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 279 520 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-06-30	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	96 292 000	96 292 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	Ränta	80 377	45 035
	Avgifter och hyror	623 394	601 839
		703 771	646 874

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Samtliga lås i föreningen kommer att bytas ut då det inte längre går att beställa nya cylindrar till det gamla systemet. Arbetet pågår.

Vi fortsätter utredningen med att byta ut tamburdörrar och altandörrar.

Arbetet med att renovera lägenheter som påverkats av de tidigare sättningarna på gård 2 kommer att starta.

Revidering av underhållsplanen har startat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen har upprättats den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Susanne Palmér
Ordförande

Alma Agic
Ledamot

Kjell Gustafsson
Ledamot

Annette Marita Catarina Nilsson
Ledamot

Lars Åke Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Piloten

Org.nr. 716421-1745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Piloten för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Piloten för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se