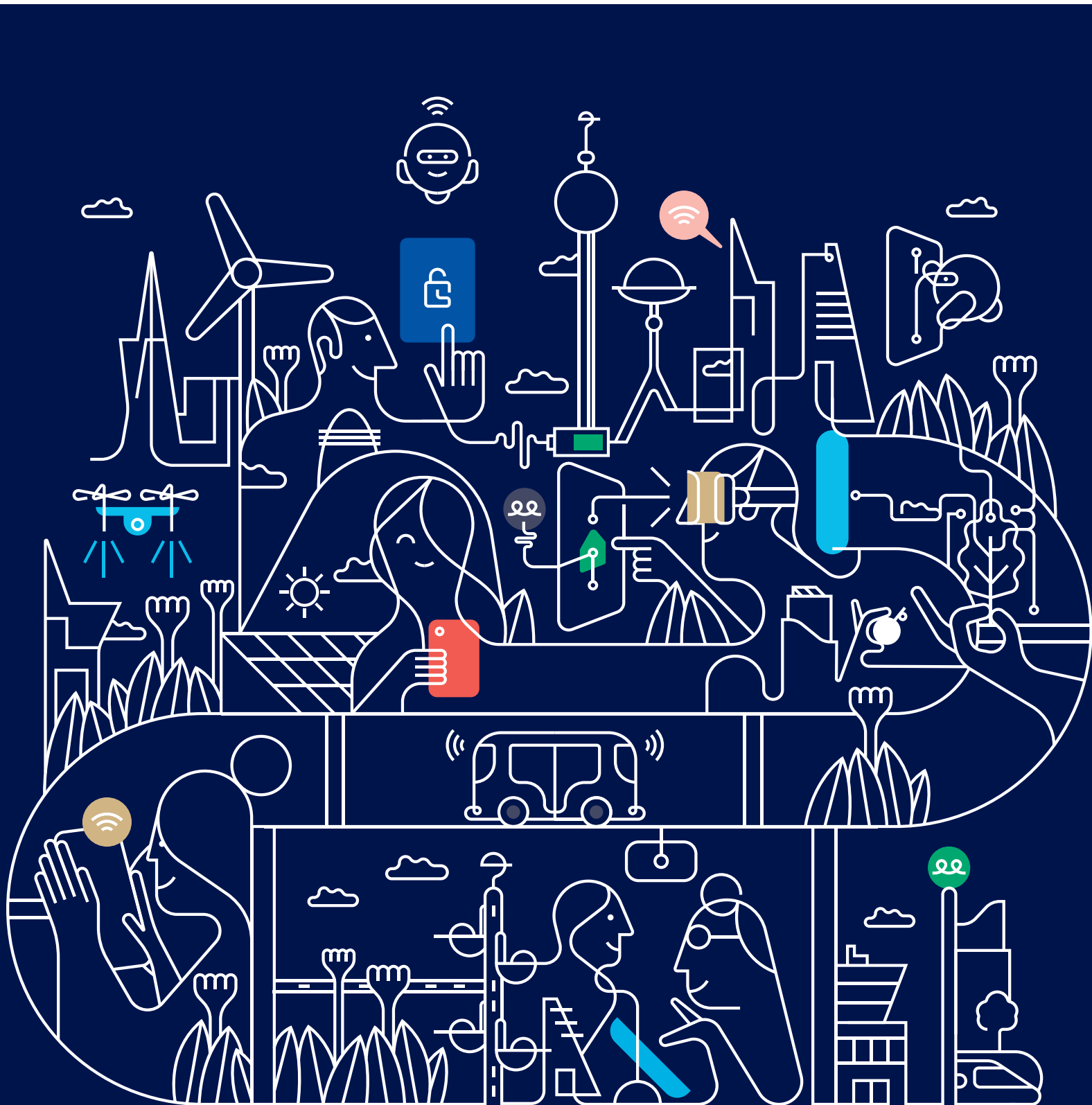




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Pilen



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pilen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2014 och 2073.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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 2004-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Christer Blom	Ordförande
Peter Holmgren	Ledamot
Andreas Larsson	Ledamot
Jan Petersson	Ledamot
Bo Jens Mikael Pettersson	Ledamot
Nils Engstad	Suppleant
Anders Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
-------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Sven Johansson	Sammanställande
Tomas Skagerlind	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skördemannen 10	1909	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via egen uppvärmning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 - 1898 och består av 1 flerbostadshus.

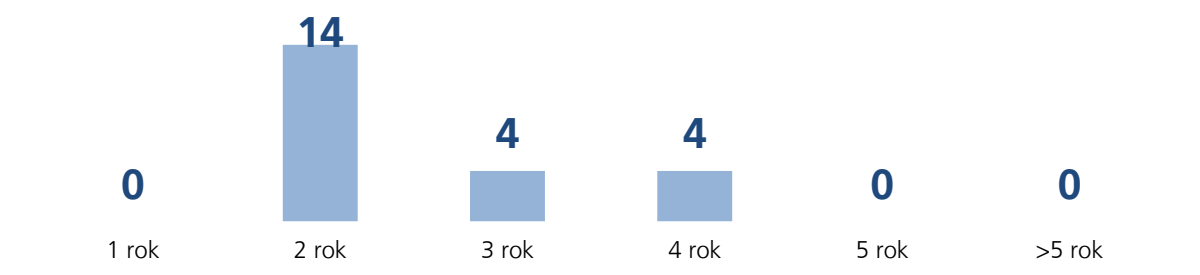
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 735 m², varav 1 564 m² utgör boyta och 171 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
22. Friskvård	51 m ²	2023-09-30
23. Restaurang	50 m ²	2024-03-31
24. Nagel och skönhet	23 m ²	2023-09-30
25. Kontorsverksamhet	42 m ²	2023-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Serviceavtal finns
Hobbylokal	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Markarbeten innergård	2022 - 2023	Slutförs 2023
Trapphusrenovering	2019	
Stambyte	2018	Fullständigt stambyte i föreningen
Byte elstigare	2018	
Ny tvättmaskin	2015	
Renovering av betongdäck på innergård	2014	
Fönsterrenovering	2014	Målning och renovering av fönster mot såväl gata som gård
Snörasskydd monterat på tak	2013	
Renovering av tvättstuga	2012	
Gårdsrenovering	2010	
Balkongbygge	2010	
Planerat underhåll	År	
Markarbeten innergård	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 20% för 2023 till följd av ökade avskrivningar, högre räntekostnader och ökad inflation. Föreningen kommer ta ett nytt lån om 700 000 kr i början av 2023. För närvarande amorterar föreningen 240 000 kr årligen.

Styrelsen beslutade att avstå från det arvode som årsstämman beslutade om 2022-05-24.

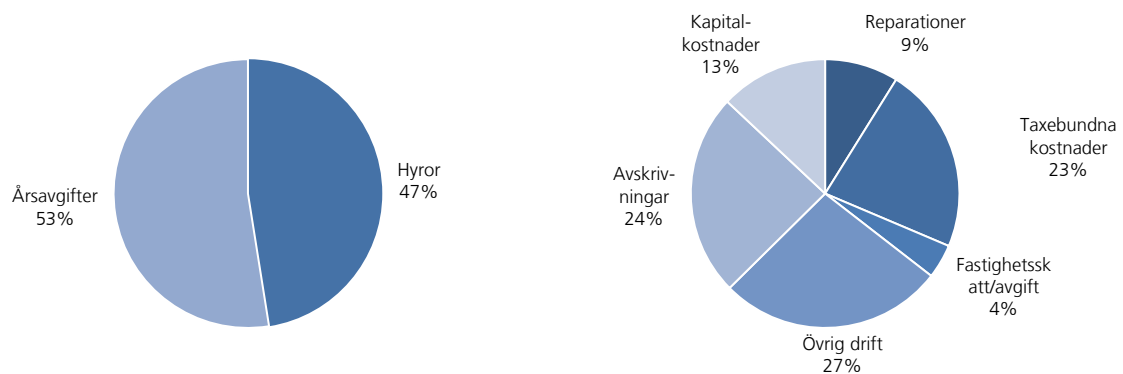
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 252 744	1 202 948
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 183 398	1 108 669
Finansiella intäkter	4 686	635
Balkongfond	5 400	5 400
Kapitaltillskott	202 424	0
Ökning av kortfristiga skulder	38 984	37 897
	1 434 892	1 152 601
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	684 007	700 908
Finansiella kostnader	141 813	131 823
Ökning av materiella anläggningstillgångar	720 197	11 790
Ökning av kortfristiga fordringar	93 223	68 283
Minskning av långfristiga skulder	240 000	190 000
	1 879 239	1 102 804
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	808 396	1 252 744
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-444 348	49 796

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av 2022 påbörjades arbetet med markarbeten inklusive VA-arbeten till tvättstugan på innergården. Arbetet beräknas att slutföras under kvartal 1 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	397	344	315	315
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 949	2 852	2 304	2 081
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 969	7 123	7 244	7 289
Elkostnad/m ² totalyta	64	39	21	33
Värmekostnad/m ² totalyta	34	33	34	35
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	17	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	76	86	85
Soliditet (%)	20	18	17	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	95	12	-164	-29
Nettoomsättning (tkr)	1 189	1 081	941	902

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 564 m² bostäder och 171 m² lokaler.

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	254 650	0	0	254 650
Uppskrivningsfond	3 000 000	0	0	3 000 000
Kapitaltillskott	202 424	202 424	0	0
Fond för yttre underhåll	1 103 091	217 299	0	885 792
Balkongfond	51 300	5 400	0	45 900
S:a bundet eget kapital	4 611 465	312 824	0	4 186 342
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 944 312	-217 299	12 348	-1 739 361
Årets resultat	61 812	61 812	-12 348	12 348
S:a ansamlad förlust	-1 882 500	-155 487	0	-1 727 013
S:a eget kapital	2 728 965	269 636	0	2 459 329

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 812
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 727 014
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-217 299</u>
summa balanserat resultat	-1 882 501

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

<u>529 563</u>
-1 352 938

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 188 798	1 080 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-5 400	27 878
Summa rörelseintäkter		1 183 398	1 108 669

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-586 817	-506 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 608	-131 451
Personalkostnader	Not 6	0	-62 820
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 034	-264 225
Summa rörelsekostnader		-984 459	-965 133

RÖRELSERESULTAT

198 939 **143 536**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 686	635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 813	-131 823
Summa finansiella poster		-137 127	-131 188

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

61 812 **12 348**

ÅRETS RESULTAT

61 812 **12 348**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	12 526 820	12 591 430
Pågående byggnation	Not 9	529 563	11 790
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 056 383	12 603 220
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 056 383	12 603 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		94 974	26 080
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	813 806	1 262 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	34 402	33 311
Summa kortfristiga fordringar		943 182	1 321 752
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	-286
Summa kassa och bank		0	-286
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		943 182	1 321 466
SUMMA TILLGÅNGAR		13 999 565	13 924 686

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 650	254 650
Uppskrivningsfond		3 000 000	3 000 000
Kapitaltillskott		202 424	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 103 091	885 792
Balkongfond		51 300	45 900
Summa bundet eget kapital		4 611 465	4 186 342
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 832 013	-1 739 361
Årets resultat		61 812	12 348
Summa ansamlad förlust		-1 882 500	-1 727 013
SUMMA EGET KAPITAL		2 728 965	2 459 329
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 100 000	6 550 000
Summa långfristiga skulder		1 100 000	6 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 800 000	4 590 000
Leverantörsskulder		34 834	28 483
Skatteskulder		6 259	10 321
Övriga skulder		75 955	114 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	253 552	172 388
Summa kortfristiga skulder		10 170 600	4 915 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 999 565	13 924 686

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stambyte	50 år	50 år
Trapphusmålning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	620 842	537 619
Hyror lokaler	504 236	487 668
Hyror antennplats	57 152	55 498
Överlåtelse/pantsättning	6 521	0
Öresutjämning	47	6
	1 188 798	1 080 791

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	-5 400	27 878
	-5 400	27 878

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	41 925
	Städning entreprenad	33 698	33 698
	Städning enligt beställning	0	6 062
	Myndighetstillsyn	9 875	0
	Gemensamma utrymmen	8 664	7 069
	Gård	0	400
	Serviceavtal	5 162	0
	Förbrukningsmateriel	490	813
	Brandskydd	0	9 683
		57 889	99 650
	Reparationer		
	Tvättstuga	30 223	8 276
	Entré/trapphus	4 563	2 551
	Lås	5 310	3 959
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	56 861	0
	Huskropp utvändigt	0	8 525
		96 957	23 311
	Taxebundna kostnader		
	El	110 205	67 850
	Värme	58 441	56 699
	Vatten	32 930	30 304
	Sophämtning/renhållning	44 522	38 897
	Grovsopor	0	12 450
		246 098	206 200
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 438	35 470
	Kabel-TV	28 127	26 888
	Bredband	43 560	43 560
		108 125	105 918
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 748	71 558
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	586 817	506 637
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 449	0
	Juridiska åtgärder	0	9 875
	Hyresförluster	0	175
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	1 250	272
	Fritids- och trivselkostnader	3 216	610
	Förvaltningsarvode	73 533	71 940
	Administration	9 665	3 377
	Konsultarvode	41 044	33 825
	Föreningsavgifter	0	5 034
	OBS konto	0	5 893
		130 608	131 451

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	52 000
	Sociala kostnader	0	10 820
		0	62 820
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomkomplettering förening K3	73 278	73 278
	Stamledningar VA K3	190 947	190 947
	Förbättringar	2 809	0
		267 034	264 225
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 600 118	10 600 118
	Nyanskaffningar	202 424	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 802 542	10 600 118
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	3 000 000	3 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	3 000 000	3 000 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 008 688	-744 463
	Årets avskrivningar enligt plan	-267 034	-264 225
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 275 722	-1 008 688
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 526 820	12 591 430
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 000 000	3 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 392 000	17 940 000
	Taxeringsvärde mark	50 041 000	45 006 000
		72 433 000	62 946 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	59 000 000
	Lokaler	4 433 000	3 946 000
		72 433 000	62 946 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	529 563	11 790
		529 563	11 790

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 620	39 620
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 620	39 620
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 620	-39 620
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 620	-39 620
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	5 410	5 048
	Skattefordran	0	4 283
	Klientmedel hos SBC	594 577	344 650
	Räntekonto hos SBC	213 820	908 380
		813 806	1 262 361

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	34 402	33 311
	Bredband	0	0
		34 402	33 311

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	885 792	780 792
	Reservering enligt stadgar	217 299	105 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 103 091	885 792

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	2,950 %	1 400 000	1 400 000	2023-01-09
Handelsbanken	3,100 %	2 000 000	2 000 000	2023-02-24
Handelsbanken	0,680 %	3 000 000	3 000 000	2024-06-01
Handelsbanken	1,490 %	3 000 000	3 000 000	2023-06-01
Handelsbanken	2,210 %	500 000	740 000	2026-06-01
Handelsbanken	3,450 %	1 000 000	1 000 000	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 900 000	11 140 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 800 000	-4 590 000	
		1 100 000	6 550 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till -9 800 000 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 15

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 400 000	11 400 000

Not 16

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	20 125	16 949
Värme	7 219	7 143
Vatten	6 103	5 063
Sophämtning	8 120	6 483
Ränta	24 847	11 917
Avgifter och hyror	187 138	124 833
	253 552	172 388

Not 17

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

I januari 2023 har föreningen tagit ett nytt lån om 700 000 kr.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Christer Blom
Ordförande

Peter Holmgren
Ledamot

Andreas Larsson
Ledamot

Jan Petersson
Ledamot

Bo Jens Mikael Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pilen
Org.nr. 702001-6692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilen för år 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pilen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	648 000	620 842	541 000
Hyror lokaler	514 000	504 236	490 000
Hyror antennplats	67 000	57 152	59 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 521	0
Öresutjämning	0	47	0
Övriga intäkter	0	0	0
	1 229 000	1 188 798	1 090 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-8 000
Snöröjning/sandning	-47 000	0	-40 000
Städning entreprenad	-38 000	-33 698	-34 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
Myndighetstillsyn	0	-9 875	0
Gemensamma utrymmen	0	-8 664	-4 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	0	-5 162	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-490	-2 000
	-87 000	-57 889	-90 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-49 000
Tvättstuga	0	-30 223	0
Entré/trapphus	0	-4 563	0
Lås	0	-5 310	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-56 861	0
	-35 000	-96 957	-49 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-20 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-529 563	0
	-20 000	-529 563	0
Taxebundna kostnader			
El	-104 000	-90 080	-53 000
Värme	-60 000	-51 222	-62 000
Vatten	-40 000	-26 827	-29 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-36 402	-41 000
	-254 000	-204 531	-185 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-36 438	-36 000
Kabel-TV	-30 000	-28 127	-35 000
Bredband	-44 000	-43 560	-53 000
	-114 000	-108 125	-124 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-80 000	-44 330	-77 000
	-80 000	-44 330	-77 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-1 449	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-1 250	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-3 216	-2 000
Förvaltningsarvode	-80 000	-73 533	-74 000
Administration	-3 000	-9 665	-15 000
Konsultarvode	0	-41 044	30 000
Föreningsavgifter	-6 000	0	-6 000
OBS konto	0	0	0
	-101 000	-130 608	-76 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	0	0	-48 000
Revisionsarvode arvoderad	-25 000	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	0	0	-11 000
	-25 000	0	-63 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Stomkomplettering förening K3	-74 000	-73 278	-74 000
Stamledningar VA K3	-191 000	-190 947	-191 000
Förbättringar	0	-2 809	0
Markanläggning	-44 000	0	-55 000
	-309 000	-267 034	-320 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 025 000 -1 439 037 -984 000

RÖRELSERESULTAT

204 000 -250 239 106 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	4 440	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	240	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	6	0
Låneräntor	-325 000	-141 813	-160 000
	-325 000	-137 127	-160 000

RESULTAT

-121 000 -387 366 -54 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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