

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILEN

ÅRSREDOVISNING 2021



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda pantar avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILEN

789200-5294

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Noter
Sid 10	Noter till resultaträkning
Sid 11	Noter till balansräkning
Sid 12	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Pilen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-03-08. och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-20.

Peter Strömberg	Ordförande
Margaretha Fransson	Ledamot
Anton Sundqvist	Ledamot
Peter Wieslander	Ledamot
Rebecca Wikholm	Ledamot

Peter Nilsson	Suppleant
Tommy Rindestad	Suppleant

Under året har 5 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

Fredrik Berglund	Ordinarie extern
------------------	------------------

Valberedning

Anneli Wieslander
Peter Qvick

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma höll 2021-05-20.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pilen 10	1953	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av ett bostadshus. Fastighetens värdeår är 1953.

Fastigheten är belägen på Nygatan 43-45.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 200 kvadratmeter, varav 918 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 282 kvadratmeter lokalyta.

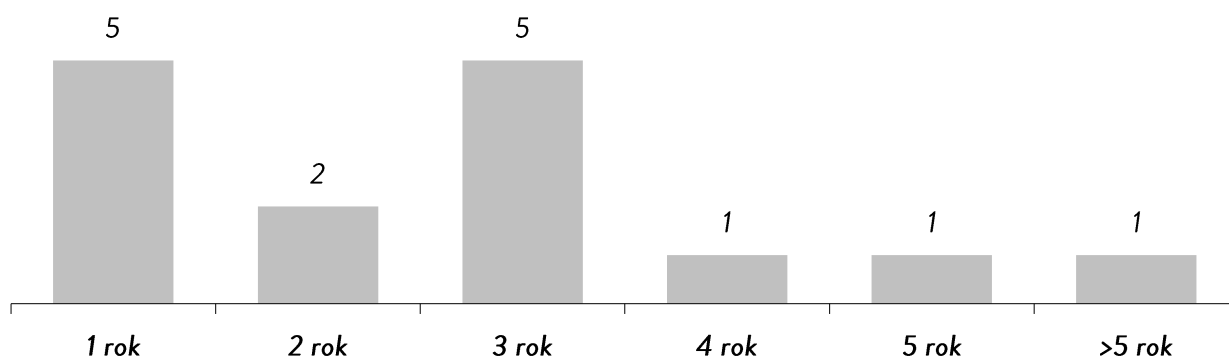
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och fyra lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Löptid
Frisör	2024-12-31
Skönhetsvård	2024-12-31
Skönhetsvård	2025-03-31
Frisör	2024-12-31

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Inglasade balkonger	2016-2017	
Parkeringsplatser	2016-2017	
Fasadrenovering	2016-2017	
Ventilation	2016	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st. Av dessa har 1 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st, under året har 1 st utträden skett och 2 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 23 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*		665	665	626	659
Lån/kvm totalyta	5 223	5 395	5 537	5 678	5 818
Genomsnittsränta (%)	1,1	1,2	1,1	1,1	1,0
Nettoomsättning (tkr)	931,7	950,4	929,8	924,7	869,4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-22,4	41,3	-99,4	-178,7	-441,7
Soliditet (%)	7,6	-7,0	-7,5	-5,7	-2,8
Kassalikviditet (%)	34,1	57,7	45,2	79,6	147,5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 750	-511 379	41 295	-435 334
Disposition av föregående års resultat:		41 295	-41 295	0
Årets resultat			-22 379	-22 379
Belopp vid årets utgång	34 750	-470 084	-22 379	-457 713

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-470 084
årets vinst	-22 379
	-492 463

behandlas så att i ny räkning överföres	-492 463
	-492 463

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2021	2020
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	931 677	950 406
Summa rörelseintäkter		931 677	950 406
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-584 122	-554 405
Övriga externa kostnader		-99 753	-72 854
Personalkostnader	4	-38 795	-37 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 258	-165 258
Summa rörelsekostnader		-887 928	-829 889
Rörelseresultat		43 749	120 517
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 128	-79 222
Summa finansiella poster		-66 128	-79 222
Resultat efter finansiella poster		-22 379	41 295
Resultat före skatt		-22 379	41 295
Årets resultat		-22 379	41 295

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 851 101	6 016 359
Summa materiella anläggningstillgångar		5 851 101	6 016 359
Summa anläggningstillgångar		5 851 101	6 016 359
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	28 009
Övriga fordringar		20 458	11 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 858	53 090
Summa kortfristiga fordringar		54 316	92 993
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		85 787	108 586
Summa kassa och bank		85 787	108 586
Summa omsättningstillgångar		140 103	201 579
SUMMA TILLGÅNGAR		5 991 204	6 217 938

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 750	34 750
Summa bundet eget kapital		34 750	34 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-470 084	-511 379
Årets resultat		-22 379	41 295
Summa fritt eget kapital		-492 463	-470 084
Summa eget kapital		-457 713	-435 334
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	6 038 000	6 304 000
Summa långfristiga skulder		6 038 000	6 304 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	230 000	170 000
Leverantörsskulder		48 898	47 856
Skatteskulder		2 721	5 473
Övriga skulder		17 908	3 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 390	122 820
Summa kortfristiga skulder		410 917	349 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 991 204	6 217 938

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter skrivs av mellan 15-120 år. Markanläggningar skrivs av på 20 år. Maskiner skrivs av på fem år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	622 424	610 219
Hyror lokaler	117 445	151 296
Debiterade förbrukningsavgifter	88 167	100 906
Balkongtillägg	52 800	52 800
Parkeringsavgifter	22 265	25 050
Övriga debiterade avgifter	28 576	10 135
	931 677	950 406

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsavgifter	74 674	73 979
Reparationer	49 948	22 046
Planerat underhåll	0	41 859
Elavgifter	57 576	68 001
Fjärrvärme	184 355	175 220
Vattenavgifter	49 012	42 204
Sophantering	16 485	16 626
Snöröjning/sandning	50 672	10 937
Kabel-TV	46 114	45 966
Förbrukningsmaterial	632	198
Fastighetsförsäkring	19 809	22 974
Fastighetsavgift	34 845	34 395
	584 122	554 405

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Följande ersättningar har utgått	2021	2020
Styrelsearvoden	29 998	28 999
Sociala kostnader	8 797	8 373
	38 795	37 372

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 032 770	8 032 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 032 770	8 032 770
Ingående avskrivningar	-2 016 411	-1 851 153
Årets avskrivningar	-165 258	-165 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 181 669	-2 016 411
Utgående redovisat värde	5 851 101	6 016 359
Taxeringsvärden byggnader	6 979 000	6 979 000
Taxeringsvärden mark	2 777 000	2 777 000
	9 756 000	9 756 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,24	2022-12-08	167 500	250 000
Swedbank Hypotek AB	-	-	0	700 000
Swedbank Hypotek AB	-	-	0	800 000
Swedbank Hypotek AB	-	-	0	645 000
Swedbank Hypotek AB	-	-	0	900 000
Swedbank Hypotek AB	-	-	0	500 000
Nordea Hypotek AB	-	-	0	2 679 000
SEB	1,12	2025-02-28	686 000	0
SEB	1,03	2025-03-28	788 000	0
SEB	0,91	2025-01-28	490 000	0
SEB	1,03	2025-03-28	886 500	0
SEB	1,03	2025-03-28	636 000	0
SEB	1,02	2025-01-28	2 614 000	0
			6 268 000	6 474 000
Kortfristig del av långfristig skuld			230 000	170 000

Beräknad del skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 5 118 000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 345 000	7 345 000
	7 345 000	7 345 000

Sundsvall den / 2022



Peter Strömberg
Ordförande



Margareta Fransson
Ledamot



Anton Sundqvist
Ledamot



Peter Wieslander
Ledamot



Rebecca Wikholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 17/5 2022



Fredrik Berglund
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsförening Pilen nr 10

Organisationsnummer 789200-5294

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Brf Pilen nr 10 för räkenskapsåret 2021.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 17/5 2022



Fredrik Berglund

Av föreningen vald revisor

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Västra vägen 156

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se