

# Årsredovisning

---

*Brf Pilen 10*

769605-7202

Styrelsen för Brf Pilen 10 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pilen 10, Sundbyberg.  
Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Förvaltningsberättelse 2020  
Brf Pilen 10  
769605-7202

#### Information om verksamheten

##### Styrelsen och Styrelsemöten

Föreningen representeras i styrelsen av medlemmar från sex av sju lägenheter (den sjunde lägenheten är för närvarande uthyrd). Under verksamhetsåret hölls 16 protokollförda styrelsemöten. Deltagit i vissa av mötena har även Karin Persson samt Sandra Back (nyinflyttade) och Anna Jonsson.

##### Styrelsens sammansättning och ansvarsområden

Vid årets början bestod styrelsen av Lorenzo Nesi, ordförande och ledamöterna Mikael Haglund, Salim Dif, Louise Stewart och Cecilia von Gerber (kassör). Suppleant var Stefan Nordström.

Vid föreningsstämman 19 april valdes Karin Persson, ordförande (nyval) samt omvaldes ledamöterna Salim Dif, Louise Stewart och Cecilia von Gerber (kassör). Till nya ledamöter valdes Lorenzo Nesi och Linn Erngren (sekreterare). Inga suppleanter valdes.

#### Ekonomi

Under 2020 gjorde föreningen en vinst på 47 034 kr. Det stora utgiftsposterna var framförallt takfönsterbyte samt ljudmätning och ljudisolering. Kostnaden för ljudisoleringen uppgick till 285 000 kr och är en kortfristig skuld i årsredovisningen då arbetet slutfördes strax innan årsskiftet.

Föreningen har under året hyrt ut en parkeringsplats som ger viss intäkt till föreningen.

Under året har lånen i föreningen bundits på nya perioder, se aktuella räntesatser i årsredovisningen.

#### Årsavgifter

Avgifterna till föreningen var under 2020 oförändrade för 11:e året i rad.

#### Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har under 2020 skötts av E-Count. Fastighetsförvaltningen har skötts av medlemmarna i föreningen. Föreningen är sedan 2016 med i intresseorganisationen Bostadsrätterna, som varit till stor hjälp i juridiska och byggnadstekniska frågor.

#### Firmatecknare

Firman tecknas av två stycken ledamöter i styrelsen.

#### Revisor

Gabriella Lindbom har varit föreningens revisor.

#### Fastigheten

Under 2020 har tre takfönster i lägenhet 6A bytts ut. Lägenhet nr 1B och 2 som båda ägs av Salim Dif och Sara Odén har byggts ihop till en lägenhet och nr 1B har därmed upphört.

Lägenhet nr 7 upplevde en störande ljudnivå från ovanliggande lägenhet och en ljudmätning gjordes som visade att ljudnivåerna översteg gränsvärdena, vilket troligtvis beror på undermålig ljudisolering när lägenhet 7 byggdes av bostadsrättsföreningen 2003. Ett större arbete för att förbättra ljudisoleringen genomfördes i december 2020. Föreningen tog in offerter för fasadrenovering, men utlåndet från flera av fackpersonerna var att fasaden är i så pass gott skick så att det arbetet kan vänta några år till. Föreningen avvaktar därför med detta arbete. Underhållsplanen har reviderats.

Brandsäkerheten har setts över och föreningen har förstärkt brandskyddet i källare och garage.

Övriga förbättringsåtgärder samt underhåll som genomförts är service av brandsläckare i trapphuset, sotning av skorstenar till kaminer, ommålning av källartreppan samt reparation/installation av utebelysning över entrédörr och källardörr.

Vi inväntar fortfarande ett antal förbättringsåtgärder av yttertrappa och altan efter arbetet som gjordes sommaren 2019. Löpande dialog har förts med företaget och arbetet är planerat i början av 2021.

#### Gården

Sedvanlig vår- och höststädning har genomförts med tillhörande trädgårdsarbete och städning inom- och utomhus. En ny uteplats har färdigställts på gården.

#### Lägenhetsöverlåtelser och medlemsförändringar

Lägenhet nr 5 har övertagits av Anders och Sandra Back från Mikael Haglund och Linn Erngren. Lägenhet nr 6B har uthyrts i andra hand med föreningens godkännande.



## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	395	397	383	387
Resultat efter finansiella poster	58	82	-2	66
Soliditet %	39	40	41	42

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 887 475	226 149	-524 275	71 296	3 660 645
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			71 296	-71 296	0
Förändring av yttre fond		32 400	-32 400		0
Årets resultat				47 035	47 035
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 887 475</b>	<b>258 549</b>	<b>-485 379</b>	<b>47 035</b>	<b>3 707 680</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-485 379
Årets resultat	47 035
<i>Summa</i>	<i>-438 344</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till reservfond	32 400
Balanseras i ny räkning	-470 744
<i>Summa</i>	<i>-438 344</i>

Avsättning till yttrefond skall ske årligen med 0,3% av taxeringsvärdet enligt stadgar.

Vilket påverkar resultatet i år med 32 400 kr.

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

## RESULTATRÄKNING

1

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	394 930	396 566
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>394 930</b>	<b>396 566</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-221 848	-208 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-66 314	-60 264
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-288 162</b>	<b>-269 053</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>106 768</b>	<b>127 513</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-48 301	-45 201
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-48 301</b>	<b>-45 201</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>58 467</b>	<b>82 312</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>58 467</b>	<b>82 312</b>
<b>Skatter</b>		
Övriga skatter	-11 432	-11 016
<b>Årets resultat</b>	<b>47 035</b>	<b>71 296</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	8 683 866	8 430 573
Inventarier, verktyg och installationer	3	200 510	188 871
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 884 376</i>	<i>8 619 444</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 884 376</b>	<b>8 619 444</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 661	7 194
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>7 661</i>	<i>7 194</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		558 217	548 246
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>558 217</i>	<i>548 246</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>565 878</b>	<b>555 440</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 450 254</b>	<b>9 174 884</b>

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 887 475	3 887 475
Förlagsinsatser		258 549	226 149
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 146 024	4 113 624
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-485 379	-524 275
Årets resultat		47 035	71 296
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-438 344	-452 979
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 707 680</b>	<b>3 660 645</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	5 391 744	5 439 496
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5</b>	<b>5 391 744</b>	<b>5 439 496</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		298 362	20 752
Skatteskulder		22 448	21 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 020	32 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>350 830</b>	<b>74 743</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 450 254</b>	<b>9 174 884</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	200
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 603 275	8 243 769
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	285 000	359 506
	Utgående anskaffningsvärden	8 888 275	8 603 275
	Ingående avskrivningar	-172 702	-142 420
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-31 707	-30 282
	Utgående avskrivningar	-204 409	-172 702
	<b>Redovisat värde</b>	<b>8 683 866</b>	<b>8 430 573</b>
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	869 909	869 909
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	46 246	0
	Utgående anskaffningsvärden	916 155	869 909
	Ingående avskrivningar	-681 038	-651 056
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 607	-29 982
	Utgående avskrivningar	-715 645	-681 038
	<b>Redovisat värde</b>	<b>200 510</b>	<b>188 871</b>
Not 4	Förfallotid skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller senare än 5 år	5 391 744	5 336 931



Not 5	Skulder till kreditinstitut, fördelning långfristiga lån	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek ränta 0,86 % villkorsändring 2023-12-01	1 345 872	1 359 748
	Stadshypotek ränta 0,79 % villkorsändring 2021-12-30	109 128	110 252
	Stadshypotek ränta 0,86 % villkorsändring 2023-12-01	2 970 000	3 000 000
	Stadshypotek ränta 0,65 % villkorsändring 2021-07-06	700 000	700 000
	Stadshypotek ränta 0,79 % villkorsändring 2021-12-30	266 744	269 496
	Summa	5 391 744	5 439 496

Not 6	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 450 000	5 450 000
	Summa ställda säkerheter	5 450 000	5 450 000

#### UNDERSKRIFTER

Sundbyberg 2021-03-27



Karin Persson



Salim Dif

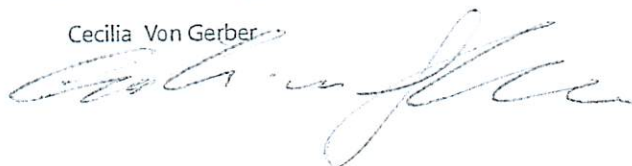


Louise Ingemarson Stewart

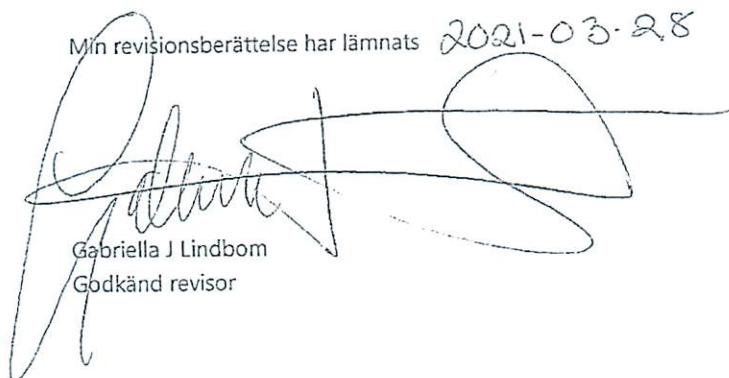
Lorenzo Nesi



Cecilia Von Gerber



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-28



Gabriella J Lindbom  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Pilen 10

Org.nr 769605-7202

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilen 10 för räkenskapsåret 2020.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards om Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, med inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessa finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Pilen 10 räkenskapsåret 2020.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorns ansvar


Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsen förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att föreningen behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg 2021-03-28



Gabriella Lindbom  
Godkänd revisor