

Årsredovisning 2021

BRF PILGATAN 3

769603-3682



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PILGATAN 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1998-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09 hos Bolagsverket.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fågelbärsträdet 3 på adressen Pilgatan 3 i Stockholm. Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 779 kvm och 2 lokaler om 110 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa (via Leif Bolander & Co). Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter hos Trygg-Hansa.

Byggnadens tekniska status (Genomförd åtgärd År):

- Vindslägenhet, tak och hiss 2011-2012
- Ny fjärrvärmeanläggning 2011
- Trapphus puts/målning 2012
- Fönsterrenovering 2011
- Bredbandsinstallation, eldragning i trapphus 2012
- Stambyte och relining 1996 respektive 2013-2014
- Isolering mot gården 2014
- Rökgasfläkt norra skorstenen 2015
- Renovering lilla lokalen 2016

- Balkong- och Fasadrenovering 2018
- Bytt styrskor- och styrenhet i hissen 2019
- Bytt styrenhet på sopkarusellen 2020
- Satt in säkerhetsdörrar på plan 1-6, 2020
- Installerat postboxar i entrén samt tidningshållare vid samtliga medlemmars dörrar 2020
- Åtgärdat punkterna från garantibesiktningen avseende balkong- och fasadrenoveringen som genomfördes 2018, 2021

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Claes Wegenius	Ordförande
Angelika Dorf Jaklinder	Sekreterare
Jenny Boman	Ledamot
Patrick Ryborn	Suppleant

VALBEREDNING

Anna Hagert och Andreas Ryden.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening.

REVISORER

Bodil Tillmann Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. Styrelsen har sedan årsstämman haft 6 protokollförda styrelsemöten. (Föregående styrelse 1 styrelsemöte).

PLANERADE UNDERHÅLL

- Toaletten i källaren har under en längre tid stått och runnit, därför beställdes en renovering av lilla toaletten i källaren. I samband med detta konstaterades att även tvättstugan behövdes fräschas upp och målning beställdes till den 14 mars 2022.
- 2011 genomfördes om en omfattande fönsterrenovering. Styrelsen har noterat att det var dags att beställa underhållsmålning för att undvika en ny omfattande renovering. Beställning och planering av underhållsmålning av fönster samt balkongdörrar på båda sidorna av huset är därför gjord och kommer att genomföras under maj månad 2022.

- Huset har haft utmaningar med ojämn värmefördelning och Stockholm Energi kontaktades för rådgivning. Det noterades då att värmepumpen behöver justeras och samtliga radiatorer bör få nya vred. Styrelsen avvaktar denna investering då fönsterrenoveringen får prioritet under våren 2022

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Värme	Exergi
Städning	Mickes fönsterputs och städ
El	Ellevio
Bredband/TV	Ownit / Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vid styrelse byte lämnades punkten åtgärder avseende balkong och fasadrenoveringen över. Där fanns en pågående tvist med leverantören och en upparbetat advokatkostnad på nästan 68.000 SEK. Styrelsen återupptog dialogen med leverantören och anlätade en oberoende besiktningsman. Tvisten kunde då lösas och en överenskommelse om åtgärder gjordes. Dessa genomfördes sedan och besiktades av den oberoende besiktningsmannen.
- Stamspoling som var kontrakterad och planerad under 2020, kunde nu genomföras under hösten 2021.
- Den städfirma som föreningen anlitat under flera år hade under våren grava leveranssvårigheter och styrelsen bestämde sig därför att byta ut den. Flera firmor undersöktes och referenser togs, den nya städfirman Mickes Fönsterputs & Städ hade synnerligt goda referenser och tog över kontraktet från 1 december 2021.
- Gemensamhetsutrymmen i källaren behövdes rensas från skräp och en container beställdes. Den var naturligtvis tillgänglig för samtliga boende i huset. Flera frivilliga ställde upp och såg till att överblivna barnvagnar och snowracers kom till nya ägare via Stadsmissionen.
- En gammal tradition med gran i porten och adventsfirande med glöggmingel återuppväcktes och var mycket uppskattad av samtliga boende.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 259	1 293	1 270	1 270
Resultat efter fin. poster	-12	99	-40	113
Soliditet, %	72	71	70	71
Bostadsyta, kvm	1 779	1 779	1 779	1 779
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	551	551	551	551
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 033	7 389	7 464	7 521

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	27 318	-	-	27 318
Upplåtelseavgifter	2 458	-	-	2 458
Fond, yttre underhåll	1 498	-	206	1 704
Reservfond	2 000	-	-	2 000
Balanserat resultat	-743	99	-206	-851
Årets resultat	99	-99	-12	-12
Eget kapital	32 629	0	-12	32 617

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-851
Årets resultat	-12
Totalt	-863

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	206
Balanseras i ny räkning	-1 069
	-863

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 259	1 293
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		1 259	1 294
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-656	-581
Övriga externa kostnader	7	-152	-52
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336	-395
Summa rörelsekostnader		-1 143	-1 028
RÖRELSERESULTAT		115	266
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-127	-167
Summa finansiella poster		-127	-167
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12	99
ÅRETS RESULTAT		-12	99

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	44 653	44 988
Summa materiella anläggningstillgångar		44 653	44 988
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 653	44 988
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52	7
Övriga fordringar	10	49	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	70	63
Summa kortfristiga fordringar		171	117
Kassa och bank			
Kassa och bank		678	1 036
Summa kassa och bank		678	1 036
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		849	1 153
SUMMA TILLGÅNGAR		45 502	46 142

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 776	29 776
Uppskrivningsfond		2 000	2 000
Fond för yttre underhåll		1 704	1 498
Summa bundet eget kapital		33 480	33 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-851	-743
Årets resultat		-12	99
Summa fritt eget kapital		-863	-645
SUMMA EGET KAPITAL		32 617	32 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 500	7 245
Övriga långfristiga skulder		21	0
Summa långfristiga skulder		3 521	7 245
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 011	5 900
Leverantörsskulder		40	54
Skatteskulder		95	94
Övriga kortfristiga skulder		0	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	218	201
Summa kortfristiga skulder		9 364	6 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 502	46 142

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilgatan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	275	300
Årsavgifter, bostäder	981	981
Övriga intäkter	2	13
Summa	1 259	1 294

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	7	39
Städning	31	34
Summa	38	73

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	135	67
Summa	135	67

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	27	21
Sophämtning	24	16
Uppvärmning	273	245
Vatten	27	26
Summa	351	308

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	31	33
Fastighetsförsäkringar	43	41
Fastighetsskatt	48	47
Kabel-TV	11	11
Summa	132	132

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	4	2
Juridiska kostnader	76	0
Kameral förvaltning	39	39
Övriga förvaltningskostnader	32	11
Summa	152	52

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	127	167
Summa	127	167

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 960	47 440
Årets inköp	0	520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 960	47 960
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 972	-2 576
Årets avskrivning	-336	-395
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 307	-2 972
Utgående restvärde enligt plan	44 653	44 988
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 677</i>	<i>24 677</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 283	20 283
Taxeringsvärde mark	48 450	48 450
Summa	68 733	68 733
NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	49	47
Summa	49	47
NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	8	8
Försäkringspremier	41	39
Förvaltning	12	10
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	3
Summa	70	63

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2022-08-25	1,56 %	3 879	3 879
Swedbank	2022-01-28	0,47 %	2 132	2 266
Swedbank	2025-08-25	0,92 %	3 500	3 500
Swedbank	2022-02-28	0,44 %	3 000	3 500
Summa			12 511	13 145
<i>Varav kortfristig del</i>			9 011	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	157	151
Städning	2	0
Uppvärmning	40	33
Utgiftsräntor	7	8
Vatten	5	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	5
Summa	218	201

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 000	17 000
Summa	17 000	17 000

Underskrifter

Stockholm, 2022 - 04 - 06

Ort och datum

Angelika Dorf Jaklinder Claes W

Angelika Dorf Jaklinder

Sekreterare

Claes Wegenius

Ordförande

Jenny Boman

Jenny Boman

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 09

Bodil Tillmann

Bodil Tillmann

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet av Bostadsrättsföreningen Pilgatan 3.

Jag har tagit del av bokföring, styrelseprotokoll och andra relevanta handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021.

Revisionen har baserats på tillgänglig bokföring och relevanta handlingar. Balans- och resultaträkningar utgör ett sammandrag av denna bokföring.

Undertecknad revisor har ej några anmärkningar, varför det tillstyrks att årsmötet:

Godkänner den ekonomiska rapporten och lägger den till handlingarna

Beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

2022-04-09



Bodil Tillmann
Revisor