

# Årsredovisning

---

## *Brf Pilen 10*

769605-7202

Styrelsen för Brf Pilen 10 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019  
Brf Pilen 10, 769605-7202

### Information om verksamheten

#### Styrelsen och Styrelsemöten

Föreningen representeras i styrelsen av medlemmar från samtliga sju lägenhetsinnehavare. Under verksamhetsåret hölls åtta protokollförda möten.

#### Styrelsens sammansättning och ansvarsområden

Vid föreningsstämman 1 april omvaldes Lorenzo Nesi till ordförande (nyval) och Salim Dif till ledamot. Till nya ledamöter valdes Cecilia von Gerber, Louise Stewart samt Mikael Haglund. Till suppleanter valdes Stefan Nordström och Jesper Solberg Wersäll. Samtliga på en period av ett år.

#### Ekonomi

Under 2019 gjorde föreningen en vinst på 71 296 kr. En historisk låg ränta gynnade resultatet. De externa rörelseutgifterna sjönk med 80tkr i jämförelse med 2018 då det året belastades av konsultarvoden på uppemot 100tkr.

#### Årsavgifter

Avgifterna till föreningen var under 2019 oförändrade för tionde året i rad.

#### Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har under 2019 skötts av E-Count. Fastighetsförvaltningen har skötts av medlemmarna i föreningen. Föreningen är sedan 2016 med i intresseorganisationen Bostadsrätterna, som varit till stor hjälp. Serviceavtal är tecknad med Vi Värmer, som installerade bergvärmnen, om löpande underhåll.

#### Firmatecknare

Firman tecknas av två stycken ledamöter i styrelsen.

#### Revisor

Gabriella Lindbom har varit föreningens revisor.

#### Fastigheten

Under 2019 har två stora entreprenader utförts för att fuktsäkra huset: 1) Dränering längs med två av husets sidor samt utjämning av gårdsplanen, 2) Reparation och fuktsäkring av yttertrappa och altan inklusive hängrännor. En oberoende konsult besiktade entreprenaderna i december och pekade ut ett antal brister. Under 2020 ska därför dessa arbeten kompletteras.

#### Gården

Sedvanlig vår- och höststädning har genomförts med tillhörande trädgårdsarbete och städning inom- och utomhus.

Lägenhetsöverlåtelse och medlemsförändringar

Lägenhet nr 1a har övertagits av Cecilia von Gerber, nr 6a av Karin Persson. Lägenhet 1B och 2 har slagits samman och ägs av Salim Dif och Sara Odén.

### **Medlemsinformation**

Nyckeltalsberäkning BRF Pilen 10, år 2019

Årets resultat plus avskrivningar

Årets vinst 71 296:- plus avskrivningar 60 264:- blir ett positivt resultat på 131 560:-

Driftskostnader

Driftskostnader minus skatt och ev tomträtt/ totala ytan kvm

208 788:-/514 kvm 406:- /m<sup>2</sup>

Tumregel gällande driftskostnader 200:-/m<sup>2</sup> är mycket bra, över 400:-/m<sup>2</sup> inte bra.

Räntekostnader

Räntekostnader/ totala intäkter = %

45 098:-/396 566:- = 12%

Tumregel: under 15% -bra, över 35% problem.

Skuldsättningsgrad/belåningsgrad

Skuld per kvm totalyta

lån/totalyta = kr kvm

5 439 496:-/ 514kvm = 10 583 kr kvm

Tumregel: under 5000 kr är bra, över 10 000:- inte bra.

Räntekänslighet

lån/ intäkter

5 439 496:-/ 396 566:- = 13,72 %

Tumregel: under 5, är bra; över 15; inte bra, 20 eller mer; mycket illa.

Om till exempel siffran för räntekänslighet är 10, så måste föreningens intäkter öka med 10 % om räntan går upp en procent.

Underhålls- och amorteringsutrymme

årets resultat + avskrivningar + underhållskostnader / totala intäkter = %

71 296:- + 60 264:- + 208 788:-/ 396 566:- = 0,86 = 86%

Tumregel: utrymmet för amortering och underhåll bör vara minst 30% av omsättningen

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>	<b>1701-1712</b>	<b>1601-1612</b>
Nettoomsättning	397	383	387	384
Resultat efter finansiella poster	82	-2	66	8
Soliditet %	40	41	42	41

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Förlags- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	3 887 475	199 827	-485 622	-12 331
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-12 331	12 331
Förändring av yttre fond		26 322	-26 322	
Årets resultat				71 296
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 887 475</b>	<b>226 149</b>	<b>-524 275</b>	<b>71 296</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-524 275
Årets resultat	71 296
<i>Summa</i>	<i>-452 979</i>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	32 400
Balanseras i ny räkning	-485 379
<i>Summa</i>	<i>-452 979</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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	396 566	383 104
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>396 566</b>	<b>383 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-208 789	-273 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-60 264	-58 467
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-269 053</b>	<b>-331 511</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>127 513</b>	<b>51 593</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-45 201	-53 228
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-45 201</b>	<b>-53 228</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>82 312</b>	<b>-1 635</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>82 312</b>	<b>-1 635</b>
<b>Skatter</b>		
Övriga skatter	-11 016	-10 696
<b>Årets resultat</b>	<b>71 296</b>	<b>-12 331</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	8 430 573	8 101 349
Inventarier, verktyg och installationer	3	188 871	218 853
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 619 444</i>	<i>8 320 202</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 619 444</b>	<b>8 320 202</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 193	6 755
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>7 193</i>	<i>6 796</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		548 247	341 318
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>548 247</i>	<i>341 318</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>555 440</b>	<b>348 114</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 174 884</b>	<b>8 668 316</b>

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 887 475	3 887 475
Förlagsinsatser	226 149	199 827
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>4 113 624</i>	<i>4 087 302</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-524 275	-485 622
Årets resultat	71 296	-12 331
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-452 979</i>	<i>-497 953</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 660 645</b>	<b>3 589 349</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 5 439 496	4 974 929
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 5 439 496</b>	<b>4 974 929</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	20 752	53 064
Skatteskulder	21 712	21 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 279	29 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>74 743</b>	<b>104 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 174 884</b>	<b>8 668 316</b>

## NOTER

Not 1	Redovisningsprinciper		
	<b>Enligt BFNAR 2016:10</b>		
	Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).		
	<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
	Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.		
		År	
	Byggnader och mark	200	
	Inventarier, verktyg och installationer	10	
Not 2	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 243 769	8 243 769
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	359 506	0
	Utgående anskaffningsvärden	8 603 275	8 243 769
	Ingående avskrivningar	-142 420	-113 936
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-30 282	-28 484
	Utgående avskrivningar	-172 702	-142 420
	<b>Redovisat värde</b>	<b>8 430 573</b>	<b>8 101 349</b>
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	869 909	825 009
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	44 900
	Utgående anskaffningsvärden	869 909	869 909
	Ingående avskrivningar	-651 056	-621 074
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-29 982	-29 982
	Utgående avskrivningar	-681 038	-651 056
	<b>Redovisat värde</b>	<b>188 871</b>	<b>218 853</b>
Not 4	Förfallotid skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Förfaller senare än 5 år	5 336 931	4 874 929



Not 5	Skulder till kreditinstitut, fördelning långfristiga lån	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek ränta 1,24 % villkorsändring 2020-12-01	1 359 748	1 373 624
	Stadshypotek ränta 1,24 % villkorsändring 2020-12-30	110 252	111 376
	Stadshypotek ränta 0,66 % villkorsändring 2020-12-02	3 000 000	3 000 000
	Stadshypotek ränta 0,88 % villkorsändring 2020-07-06	700 000	217 681
	Stadshypotek ränta 1,24 % villkorsändring 2020-12-30	269 496	272 248
	Summa	<b>5 439 496</b>	<b>4 974 929</b>

Not 6	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 450 000	5 100 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 450 000</b>	<b>5 100 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Sundbyberg

Salim Dif

Lorenzo Nesi

Mikael Haglund

Louise Ingemarsson Stewart

Cecilia von Gerber

Min revisionsberättelse har lämnats

Gabriella Lindbom  
Godkänd revisor