

Årsredovisning 2021

BRF Pilkastningen 3



Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Förändring av likvida medel | 3 |
| Flerårsöversikt | 4 |
| Resultatdisposition | 4 |
| Ekonomi | 5 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning - Tillgångar | 6 |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 7 |
| Noter | 8 |
| Underskrifter | 11 |
| Revisionsberättelse | 12 |

Styrelsen för BRF Pilkastningen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Pilkastningen 3 i Stockholms kommun förvärvades 2012-02-09.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tivolivägen 22-26. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1971.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Pilkastningen 3 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2021-12-31 66 Tkr. Avtalet gäller till och med 2026.

Den totala byggnadsytan uppgår till 940 kvm, varav 918 kvm utgör lägenhetsyta och 22 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser och inga garageplatser.

Lägenhetsfördelning 18 st 2 rum och kök. Av dessa lägenheter är 15 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Föreningen har 2 uthyrda källarlokalerna.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018 och sträcker sig till 2068. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Habitek. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Storholmen förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-12-09. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-06-30.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 16 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 16. Under året har 3 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 3 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på för nuvarande 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med för nuvarande 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-05-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|--------------------|
| Claes Hälsing | ledamot/ordförande |
| Fredrik Alfredsson | ledamot |
| Kajsa Mårtensson | ledamot |

| | |
|---------------|-----------|
| Bo Westerling | Suppleant |
|---------------|-----------|

Till revisor har Lena Zozulyak, BoRevision valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2021 är -122 Tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2020 som var -1 516 Tkr.

Resultatet för år 2021 ingår avskrivningar med 234 Tkr, exkluderar man dem blir resultatet 112 Tkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar amortering av lån gör föreningen ett positivt kassaflöde med 119 Tkr.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret: Inget.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Förändring av likvida medel

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början | 2 516 880 | 2 654 073 |
| Inbetalningar | | |
| Rörelseintäkter | 846 378 | 809 792 |
| Finansiella intäkter | 735 | 20 |
| Minskning av kortfristiga fordringar | 130 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 6 566 | |
| Upplåtelse av bostadsrätt | 0 | 2 660 000 |
| | 853 809 | 3 469 812 |
| Utbetalningar | | |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar | 683 289 | 2 016 929 |
| Finansiella kostnader | 51 357 | 74 639 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 3 104 |
| Minskning av långfristiga skulder/amorteringar | 0 | 1 500 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 12 333 |
| | 2 636 043 | 3 607 005 |
| Likvida medel vid årets slut | 734 646 | 2 516 880 |
| Årets förändring av likvida medel | 119 163 | -137 193 |

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 846 | 810 | 816 | 832 | 842 |
| Resultat efter finansiella poster | -122 | -1 516 | -199 | -295 | -332 |
| Soliditet (%) | 69,2 | 69,4 | 62,6 | 62,0 | 58,0 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr) | 762 | 753 | 657 | 694 | 694 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta (kr) | 7 843 | 7 843 | 9 803 | 11 893 | 11 893 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Elkostnad/kvm totalyta (kr) | 6 | 5 | 5 | 5 | 0 |
| Värmekostnad/kvm totalyta (kr) | 215 | 199 | 216 | 222 | 0 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta (kr) | 30 | 33 | 22 | 27 | 0 |
| Räntekostnad/kvm totalyta (kr) | 50 | 79 | 115 | 117 | 0 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 765 kvm bostadsrätter, 153 kvm hyresrätter och 22 kvm lokaler vilket blir 940 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

| | Insatser och upplåt. avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 18 088 500 | 840 334 | -3 337 481 | -1 515 792 | 14 075 561 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | 358 750 | -358 750 | | 0 |
| lanspråkstagande av fond för yttre underhåll | | -1 199 084 | 1 199 084 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -1 515 792 | 1 515 792 | 0 |
| Årets resultat | | | | -121 569 | -121 569 |
| Belopp vid årets utgång | 18 088 500 | 0 | -4 012 939 | -121 569 | 13 953 992 |

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 012 938 |
| Årets resultat | -121 569 |
| | -4 134 507 |

Behandlas så att

| | |
|--|-------------------|
| Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll | 358 750 |
| I ny räkning överföres | -4 493 257 |
| | -4 134 507 |

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

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 846 378 | 809 792 |
| Summa rörelseintäkter | | 846 378 | 809 792 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -531 004 | -1 734 172 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -99 717 | -230 188 |
| Personalkostnader | 5 | -52 568 | -52 568 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -234 036 | -234 036 |
| Summa rörelsekostnader | | -917 325 | -2 250 965 |
| Rörelseresultat | | -70 947 | -1 441 173 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 735 | 20 |
| Räntekostnader | | -51 357 | -74 639 |
| Summa finansiella poster | | -50 622 | -74 619 |
| Resultat efter finansiella poster | | -121 569 | -1 515 792 |
| Resultat före skatt | | -121 569 | -1 515 792 |
| Årets resultat | | -121 569 | -1 515 792 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 6 | 17 456 111 | 17 690 147 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 456 111 | 17 690 147 |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 456 111 | 17 690 147 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 726 | 0 |
| Övriga fordringar | | 47 954 | 50 319 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 24 464 | 22 955 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 73 144 | 73 274 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 636 043 | 2 516 880 |
| Summa kassa och bank | | 2 636 043 | 2 516 880 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 709 187 | 2 590 154 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 20 165 298 | 20 280 301 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 18 088 500 | 18 088 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 0 | 840 334 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 088 500 | 18 928 834 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 012 938 | -3 337 480 |
| Årets resultat | | -121 569 | -1 515 792 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 134 507 | -4 853 272 |
| Summa eget kapital | | 13 953 993 | 14 075 562 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 6 000 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 000 000 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 0 | 6 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 61 554 | 50 027 |
| Skatteskulder | | 2 209 | 3 170 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 147 542 | 151 542 |
| Summa kortfristiga skulder | | 211 305 | 6 204 739 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 165 298 | 20 280 301 |

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* (K2).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-------------------------|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 15 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter bostäder | 234 741 | 245 462 |
| Årsavgifter bostäder | 582 750 | 576 103 |
| Hysesintäkter lokaler | 22 824 | 22 824 |
| Utebliven intäkt | 0 | -38 993 |
| Överlåtelse/pantsättningsavgift | 5 941 | 4 495 |
| Övriga intäkter | 122 | -99 |
| | 846 378 | 809 792 |

Not 3 Driftkostnader

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetskötsel | 68 931 | 56 184 |
| Fastighetsel | 5 768 | 5 105 |
| Fjärrvärme | 201 858 | 187 210 |
| Vatten | 28 415 | 30 637 |
| Sophämtning | 23 166 | 21 123 |
| Tomträttsavgäld | 66 000 | 66 000 |
| Reparation och underhåll | 0 | 1 204 264 |
| Städning och entrémattor | 30 556 | 38 592 |
| Kabel-TV och bredband | 73 007 | 63 537 |
| Fastighetsförsäkringar | 15 209 | 12 208 |
| Fastighetsskatt | 27 282 | 26 742 |
| Övriga driftkostnader | -9 188 | 22 570 |
| | 531 004 | 1 734 172 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning | 20 027 | 19 308 |
| Driftansvarig förvaltning | 4 142 | 4 068 |
| Revisionsarvoden | 16 750 | 16 375 |
| Övriga konsultarvoden | 0 | 12 500 |
| Övriga externa tjänster | 4 457 | 47 420 |
| Projektarvode | 46 914 | 124 898 |
| Överlåtelse/pantsättningsavgifter | 7 427 | 5 620 |
| | 99 717 | 230 189 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 40 000 | 40 000 |
| Sociala avgifter på styrelsearvode | 12 568 | 12 568 |
| | 52 568 | 52 568 |

Föreningen har inga anställda.

Not 6 Byggnader

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 19 733 993 | 19 733 993 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 733 993 | 19 733 993 |
| Ingående avskrivningar | -2 043 846 | -1 809 810 |
| Årets avskrivningar | -234 036 | -234 036 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 277 882 | -2 043 846 |
| Utgående redovisat värde | 17 456 111 | 17 690 147 |
| Taxeringsvärde byggnad | 10 302 000 | 10 302 000 |
| Taxeringsvärde mark | 10 200 000 | 10 200 000 |
| | 20 502 000 | 20 502 000 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader | 7 964 | 6 455 |
| Tomträttsavgäld, Exploateringskontoret | 16 500 | 16 500 |
| | 24 464 | 22 955 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 0,72 | 2023-04-28 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| SEB | 0,92 | 2024-09-28 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| SEB | 1,07 | 2025-08-28 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| | | | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 0 | -1 500 000 |

Om fem år beräknas den långfristiga skulden till kreditinstitut uppgå till 6 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld, lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 7 500 000 | 7 500 000 |
| | 7 500 000 | 7 500 000 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter/hyror | 59 074 | 63 342 |
| Upplupna räntekostnader | 291 | 357 |
| Upplupen fjärrvärme | 29 941 | 24 897 |
| Övriga upplupna kostnader | 5 668 | 10 378 |
| Upplupet arvode | 52 568 | 52 568 |
| | 147 542 | 151 542 |

Stockholm 2022-

Claes Hälsing

Fredrik Alfredsson

Kajsa Mårtensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Lena Zozulyak
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KAJSA MÅRTENSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Pilkastningen 3

Serienummer: 19931013xxxx

IP: 87.253.xxx.xxx

2022-04-25 19:28:40 UTC



CLAES HÅLSING (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Pilkastningen 3

Serienummer: 19740709xxxx

IP: 87.253.xxx.xxx

2022-04-26 09:40:11 UTC



FREDRIK URBAN ALFREDSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Pilkastningen 3

Serienummer: 19820604xxxx

IP: 87.253.xxx.xxx

2022-04-30 05:43:03 UTC



LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

På uppdrag av: Borevision AB

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.64.xxx.xxx

2022-04-30 08:21:51 UTC



Penneo dokumentnyckel: 3GUUA-34BJO-LQ2E8-QGPVQ-WJK6Y-6EK6H

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>