



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Pilen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pilen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-24 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Christer Blom	Ordförande
Lennart Göthe	Sekreterare
Mathias Montin	Kassör
Anima Hossain Karim	Ledamot
Jan-Åke Petersson	Ledamot

Kersin Avemo	Suppleant
Svante Hådel	Suppleant
Fredrik Kempe	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Karlsson	Ordinarie Intern
Jens Pettersson	Ordinarie Intern
Hans Malmström	Suppleant Intern

Valberedning

Andreas Larsson
Shirin Saif

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-27.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-12. Extra stämma med anledning av trapphusrenovering.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-07. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skördemannen 10	1909	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via egen uppvärmning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 - 1898 och består av 1 flerbostadshus.

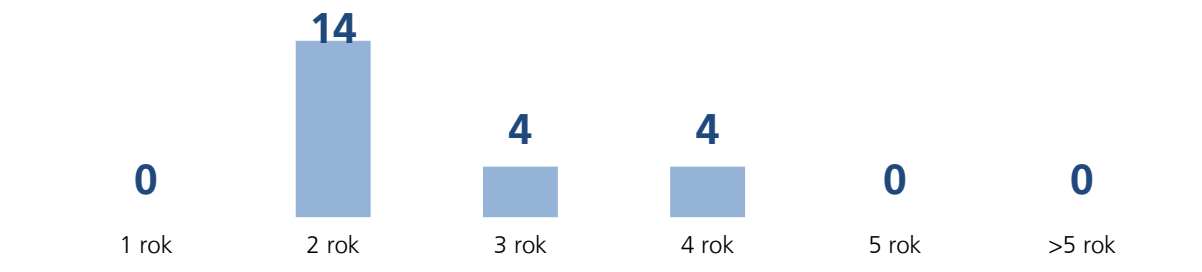
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 728 m², varav 1 564 m² utgör lägenhetsyta och 164 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
22. Friskvård	51 m ²	2020-09-30
23. Restaurang	50 m ²	2021-03-31
24. Nagel och skönhet	23 m ²	2020-09-30
25. Kontorsverksamhet	42 m ²	2020-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Serviceavtal finns
Hobbylokal	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2018	Fullständigt stambyte i föreningen
Byte elstigare	2018	
Ny tvättmaskin	2015	
Renovering av betongdäck på innergård	2014	
Fönsterrenovering	2014	Målning och renovering av fönster mot såväl gata som gård
Snörasskydd monterat på tak	2013	
Renovering av tvättstuga	2012	
Gårdsrenovering	2010	
Balkongbygge	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphusrenovering	2019	
Renovering av gårdsmur	2020	
Fasadrenovering mot gård	2022	Mindre åtgärder utförda 2015. Större omfattning under kommande år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

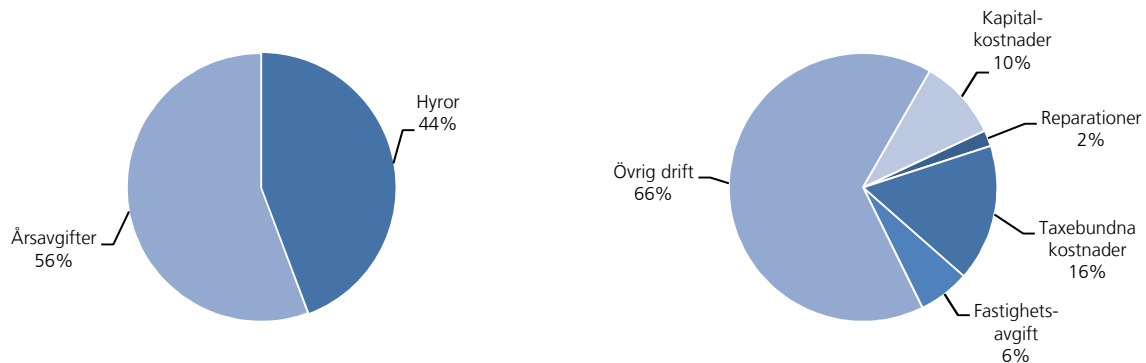
Föreningens ekonomi är fortsatt god. Det genomförda stambytet och kommande trapphusrenovering har dock medfört att nya lån upptagits. Vid utgången av 2018 uppgick föreningens lån till 10,4 MSEK.

Inför kommande räkenskapsår finns inget beslut gällande förändring av årsavgifterna då lagd budget i kombination med god kassalikviditet ej föranleder någon höjning. Frågan om avgiftshöjning kommer att lyftas under 2019 i sedvanlig ordning.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 169 894	981 205
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	871 655	854 763
Finansiella intäkter	68	92
Balkongfond	5 400	5 400
Ökning av långfristiga skulder	9 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	233 198	114 164
	10 110 321	974 419
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	879 181	563 355
Finansiella kostnader	95 826	19 660
Ökning av materiella anläggningstillgångar	8 942 371	166 463
Ökning av kortfristiga fordringar	40 865	36 252
	9 958 243	785 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 321 972	1 169 894
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	152 078	188 690

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett omfattande stambyte genomförts i fastigheten inklusive byte av elstigare och gasledningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	315	315	315	314
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 063	1 993	1 916	1 914
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 650	895	895	895
Elkostnad/m ² totalyta	34	33	28	25
Värmekostnad/m ² totalyta	25	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	14	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	11	11	12
Soliditet (%)	19	62	61	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-103	272	211	256
Nettoomsättning (tkr)	884	871	858	857

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 564 m² bostäder och 164 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	254 650	0	0	254 650
Uppskrivningsfond	3 000 000	0	0	3 000 000
Fond för yttre underhåll	545 792	129 345	0	416 447
Balkongfond	29 700	5 400	0	24 300
S:a bundet eget kapital	3 830 142	134 745	0	3 695 397
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 103 449	-129 345	271 841	-1 245 944
Årets resultat	-103 284	-103 284	-271 841	271 841
S:a ansamlad förlust	-1 206 732	-232 629	0	-974 104
S:a eget kapital	2 623 410	-97 884	0	2 721 293

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-103 284
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-974 104
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 345
summa balanserat resultat	-1 206 733

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 206 733
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	883 555	871 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-11 900	-16 400
Summa rörelseintäkter		871 655	854 763
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-388 956	-361 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-384 159	-141 677
Personalkostnader	Not 6	-106 067	-59 947
Summa rörelsekostnader		-879 181	-563 355
RÖRELSERESULTAT		-7 526	291 409
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 826	-19 660
Summa finansiella poster		-95 758	-19 568
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-103 284	271 841
ÅRETS RESULTAT		-103 284	271 841

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	3 000 000	3 000 000
Pågående byggnation	Not 8	9 108 834	166 463
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 108 834	3 166 463
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 108 834	3 166 463
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		352	372
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 298 557	1 119 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 377	35 559
Summa kortfristiga fordringar		1 348 286	1 155 343
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		54 782	54 782
Summa kassa och bank		54 782	54 782
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 403 068	1 210 125
SUMMA TILLGÅNGAR		13 511 902	4 376 588

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 650	254 650
Uppskrivningsfond		3 000 000	3 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	545 792	416 447
Balkongfond		29 700	24 300
Summa bundet eget kapital		3 830 142	3 695 397
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 103 449	-1 245 944
Årets resultat		-103 284	271 841
Summa fritt eget kapital		-1 206 732	-974 104
SUMMA EGET KAPITAL		2 623 410	2 721 293
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 000 000	1 400 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	1 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 400 000	0
Leverantörsskulder		276 802	96 256
Skatteskulder		4 058	5 300
Övriga skulder		65 967	44 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	141 666	108 992
Summa kortfristiga skulder		3 888 493	255 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 511 902	4 376 588

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	492 184	492 184
Hyror lokaler	338 288	326 843
Hyror antennplats	53 125	52 185
Öresutjämning	-42	-49
	883 555	871 163

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	-11 900	-16 400
	-11 900	-16 400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	4 613
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 597
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 215	0
	Snöröjning/sandning	9 259	3 450
	Städning entreprenad	29 381	29 381
	Gård	0	1 505
	Serviceavtal	0	4 997
	Förbrukningsmateriel	1 802	1 934
	Brandskydd	3 120	33 904
		54 777	85 381
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	3 425
	Entré/trapphus	3 188	0
	Lås	0	3 229
	VVS	3 188	0
	Elinstallationer	0	5 527
	Fasad	12 233	0
	Vattenskada	0	16 217
		18 609	28 398
	Taxebundna kostnader		
	El	58 543	56 978
	Värme	42 673	0
	Vatten	26 490	25 277
	Sophämtning/renhållning	32 979	25 816
	Grovsopor	0	7 729
		160 685	115 800
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 792	3 233
	Kabel-TV	19 229	25 279
	Bredband	36 300	43 560
		94 321	72 072
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 564	60 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	388 956	361 731
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	0
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Föreningskostnader	958	6 490
	Styrelseomkostnader	102	5 422
	Fritids- och trivselkostnader	11 553	1 264
	Förvaltningsarvode	67 222	81 493
	Administration	203 044	2 898
	Korttidsinventarier	0	5 195
	Konsultarvode	95 441	20 964
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 082	0
		384 159	141 677

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	83 000	47 000
	Sociala kostnader	23 067	12 947
		106 067	59 947

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	320 000	320 000
	Utgående anskaffningsvärde	320 000	320 000
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	3 000 000	3 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	3 000 000	3 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-320 000	-320 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-320 000	-320 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 000 000	3 000 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 000 000	3 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 974 000	14 974 000
	Taxeringsvärde mark	28 141 000	28 141 000
		43 115 000	43 115 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 000 000	40 000 000
	Lokaler	3 115 000	3 115 000
		43 115 000	43 115 000

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	9 108 834	166 463
		9 108 834	166 463

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 620	39 620
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 620	39 620
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 620	-39 620
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 620	-39 620
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	31 367	4 300
	Klientmedel hos SBC	1 267 190	1 115 112
		1 298 557	1 119 412

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	35 559	35 559
	Kabel-TV	6 558	0
	Bredband	7 260	0
		49 377	35 559

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	416 447	287 102
	Reservering enligt stadgar	129 345	129 345
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	545 792	416 447

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,400 %	1 400 000	1 400 000	2099-12-31
Handelsbanken	1,200 %	2 000 000	0	0001-01-01
Handelsbanken	1,150 %	3 000 000	0	0001-01-01
Handelsbanken	1,490 %	3 000 000	0	0001-01-01
Handelsbanken	2,210 %	1 000 000	0	0001-01-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 400 000	1 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 400 000	0	
		7 000 000	1 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 400 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 400 000	1 400 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	6 781	6 590
Värme	9 341	0
Ränta	15 724	4 682
Avgifter och hyror	109 820	97 720
	141 666	108 992

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2019 inleds med en renovering av trapphusen på Kungsholmsgatan 40 och Wargentinsgatan 2. Under året kommer även inkommande elservis från elnätsägaren att bytas.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28 / 2 2019



Christer Blom
Ordförande



Lenaart Göthe
Sekreterare



Mathias Montin
Kassör



Anima Hossain Karim
Ledamot



Jan Åke Petersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 2 2019



Anders Karlsson
Intern revisor



Jens Pettersson
Intern revisor

Till Årsmötet i Brf Pilen
702001-6692

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2018 i Brf Pilen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

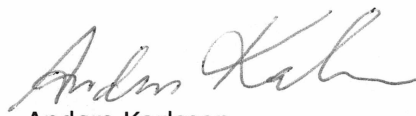
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28/2 2019


Jens Pettersson
Intern revisor


Anders Karlsson
Intern revisor