

Årsredovisning 2020

Brf Pilen 32

Org. 769610-0820



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Pilen 32, Klara Norra Kyrkogata 17, 111 22 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Simpleko AB. org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

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, Pilen 32 i Stockholms kommun förvärvades 2004-06-01.

Föreningens fastighet består av två flerbostads-hus på adress Gamla Brogatan 25 och Klara Norra Kyrkogatan 17-19. Fastigheten byggdes 1745/1989 och har värdeår 1989.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Pilen 32 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Den årliga avgälden för tomträtten är from 2018-10-01, 1 251 Kkr, dock med en nedsättning de första fyra åren. För perioden 20-10-01-21-09-30 är avgälden 1 171 Kkr. För perioden 21-10-01-22-09-30 höjs det till 1 211 Kkr.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 316 kvm, varav 1 719 kvm utgör lägenhetsyta och 597 kvm lokalyta. I föreningen finns 15 garage.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Div. underhåll	2012/14
Installation led belysning trapphus	2015
Renovering tvättstuga	2015
Inst. fläktmotorer till ventilation	2015
Målning tak Klara Norra 17	2015
Led belysning Klara Norra 17	2016
Tvättstuga och hissar	2016
Fläktmotor	2016
Porten Klara Norra 17	2016
Relining avloppsstammar	2017
Stamspolning	2018
Fläktmotorer Klara Norra Kyrkog.	2018
Tätning av gården	2018
Byte av armaturer	2019

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-10-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-06-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2005-08-10. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 32. Nyttillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som utträtt under året är 0. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 32 och under året har inga överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magdalena Ranhem	ledamot/ordf.
Ola Samuelsson	ledamot/sekr.
Niklas Ahlsén	ledamot/kassör
Charlotte Fohlin	ledamot/vice kassör
Dominique Goy	ledamot/ vice ordf
Håkan Arvidsson	ledamot
Isabelle Goy	suppleant
Konstantin Kiratsopoulos	suppleant

Till **revisor** har Anders Östlund valts och som revisorssuppleant Anders Karlsson valts.

Valberedningen består av Susanna Axelsson och Fredrik Bedoire.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 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 2020 är -227 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -168 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är tomträttsavgälden. Förutom reparationer och underhåll är sedan räntekostnaden och kostnaden för fjärrvärme andra stora kostnadsposter för föreningen. Räntekostnaden har under år 2020 minskat och fjärrvärmens har minskat något.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade från 2014 och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade styrelsen att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Oplanerade händelser

Stopp i avlopp

En av våra hyresgäster har fortsatt erfarit flera stopp i avlopp vilka fått avhjälpas med hjälp av spolbil och tillfälliga lösningar. Under 2021 kommer detta problem åtgärdas permanent.

Löpande förvaltning

Uppdaterad serviceinstruktion

Som en följd av att det rätt oklarheter kring tidigare instruktion och nummer har en ny utfärdats.

Upprättande av epostlista och nyhetsbrev

Som komplement till utskrift och anslag av viktig information har styrelsen sammanställt en epostlista för nyheter och liknande. Under året har styrelsen ökat informationen till medlemmarna genom epost vilket vi tror har uppskattats och underlättat.

Ekonomisk förvaltning

Långsiktig ekonomisk plan

Styrelsen har arbetat fram en plan som långsiktigt kommer bidra till att förbättra balansräkningen och att säkerställa rimliga avgiftsnivåer. En del av denna plan är att se till att bruksvärdet på föreningens lägenheter speglar faktiskt skick. Under året har medlemmarna svarat på en enkät som syftar till att skapa underlag så att vi kan bedöma om bruksvärdet kan höjas.

Marknadsanpassning hyror

Som en del i en långsiktigt ekonomisk plan ingår att se över hur vi kan marknadsanpassa hyrorna i gatuplan. Under året har det genomförts förhandlingar och tecknas nya avtal i linje med de ambitioner som uttrycktes på förra årets stämma.

Planerat underhållsbehov

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Avsluta relining av avloppet	2021	300

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 697 942	585 222	1 191 728	-5 067 461	-167 730	33 239 701
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			306 600	-306 600		
Balanseras i ny räkning				-167 730	167 730	
Årets resultat					-226 845	-226 845
Belopp vid årets utgång	36 697 942	585 222	1 498 328	-5 541 791	-226 845	33 012 856

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	3 295	3 278	3 267	3 208	3 210
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-227	-168	-157	-719	-211
Soliditet, %	68,9	69,0	68,5	69,0	69,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	779	779	779	779	779
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 245	8 275	8 328	8 379	8 425
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 348	21 348	21 348	21 348	21 348
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,19	1,40	1,07	1,45	1,86
Fastighetens belåningsgrad, % **	30,1	30,0	30,1	30,1	30,1

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 541 791
Årets resultat	-226 845
	<hr/>
	-5 768 636
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	306 600
I ny räkning överföres	-6 075 236
	<hr/>
	-5 768 636

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 259 312	3 241 643
Övriga rörelseintäkter	3	36 000	36 000
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 295 312	3 277 643
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 888 650	-2 865 381
Övriga externa kostnader	5	-166 022	-79 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 010	-298 876
Summa rörelsens kostnader		-3 351 682	-3 243 341
Rörelseresultat		-56 370	34 302
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-170 475	-202 032
Summa finansiella poster		-170 475	-202 032
Resultat efter finansiella poster		-226 845	-167 730
Årets resultat		-226 845	-167 730

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	47 008 883	47 288 680
Inventarier och installationer	7	109 384	126 597
Summa materiella anläggningstillgångar		47 118 267	47 415 277
Summa anläggningstillgångar		47 118 267	47 415 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		58 707	0
Övriga fordringar		57 815	57 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	275 727	265 151
Summa kortfristiga fordringar		392 249	322 966
Kassa och bank		412 700	441 620
Summa omsättningstillgångar		804 949	764 586
SUMMA TILLGÅNGAR		47 923 216	48 179 863

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	37 283 164	37 283 164
Fond för yttre underhåll	1 498 328	1 191 728
Summa bundet eget kapital	38 781 492	38 474 892
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 541 791	-5 067 461
Årets resultat	-226 845	-167 730
Summa fritt eget kapital	-5 768 636	-5 235 191
Summa eget kapital	33 012 856	33 239 701
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	5 581 817	14 138 169
Övriga skulder	60 000	60 000
Summa långfristiga skulder	5 641 817	14 198 169
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	8 590 812	85 960
Leverantörsskulder	88 993	189 625
Aktuell skatteskuld	1 040	38 797
Övriga skulder	84 795	67 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	502 903	360 099
Summa kortfristiga skulder	9 268 543	741 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 923 216	48 179 863

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-56 370	34 302
Justeringar för avskrivningar	297 010	298 876
Erlagd ränta	-170 475	-202 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70 165	131 146
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-58 707	14 350
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-10 576	-10 320
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-100 632	-196 133
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	122 330	-142 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 580	-203 078
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-51 500	-92 445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-51 500	-92 445
Förändring av likvida medel	-28 920	-295 523
Likvida medel vid årets början	441 620	737 143
Likvida medel vid årets slut	412 700	441 620

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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.

Byggnad 200 år 0,5%

Fastighetsförbättringar 8-20 år 5-25%

Inventarier 5 år 20%

Installationer 25 år 4%

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostadsrätt	1 339 692	1 339 692
	Hyresintäkter lokaler	1 517 582	1 491 005
	Hyresintäkter garage och p-plats	320 150	329 350
	Fastighetsskatt lokaler	70 486	74 402
	Övriga hyresintäkter	11 402	7 194
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 259 312	3 241 643

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övriga ersättningar och intäkter moms	36 000	36 000
	Summa övriga rörelseintäkter	36 000	36 000
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	9 875	9 654
	Städ och entremattor	70 839	68 806
	Fastighetsskatt/avgift	370 580	369 540
	Reparationer och underhåll	355 548	263 754
	Tomträttsavgäld	999 375	959 650
	Fjärrvärme	398 352	466 806
	El	119 866	134 353
	Vatten och Sophämtning	230 829	212 753
	Gemensamhetsanläggningar	174 607	218 600
	Försäkringspremie	29 742	29 289
	Bredband/Stadsnät och Kabel TV	84 434	82 732
	Övriga driftkostnader	44 603	49 444
	Summa driftkostnader	2 888 650	2 865 381
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	52 349	51 961
	Avgift brf-organisation	4 961	4 921
	Bankkostnader	4 947	7 366
	Styrelse- och medlemsmöten	0	6 600
	Telefon	5 102	6 225
	Övriga externa kostnader	98 663	2 011
	Summa övriga externa kostnader	166 022	79 084

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	51 766 651	51 766 651
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 766 651	51 766 651
	Ingående avskrivningar	-4 477 971	-4 198 174
	Årets avskrivningar	-279 797	-279 797
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 757 768	-4 477 971
	Utgående redovisat värde	47 008 883	47 288 680
	Redovisat värde byggnader	46 824 881	47 080 057
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	184 002	208 623
	Summa redovisat värde	47 008 883	47 288 680
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärde för föreningens fastighet:	102 200 000	102 200 000
	varav byggnader:	34 600 000	34 600 000
Not 7	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	275 049	275 049
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 049	275 049
	Ingående avskrivningar	-148 452	-129 373
	Årets avskrivningar	-17 213	-19 079
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 665	-148 452
	Utgående redovisat värde	109 384	126 597

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremie	4 802	4 835
	Tomträttsavgäld	257 250	247 375
	Ekonomisk förvaltning	13 675	12 941
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	275 727	265 151
Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Depositioner	60 000	60 000
	Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år	240 080	343 840
	Amortering/villkorsändring efter 5 år	5 341 737	13 794 329
	Summa långfristiga skulder	5 641 817	14 198 169
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %
			Amortering
			2021
			Skuld per
			2020-12-31
	Nordea	2022-04-13	1,50
			60 020
	Nordea	2021-01-18	0,89
			6 485
	Nordea	2021-04-20	0,79
	Summa		66 505
			14 172 629
	<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>		
	Amortering 2021		-66 505
	Lån för villkorsändring under 2021		-8 524 307
	Summa långfristiga skulder		5 581 817
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	278 745	188 541
	Räntekostnader	24 043	23 364
	Fjärrvärme	51 813	58 001
	Gemensamhetsanläggning	88 596	1 500
	Sophantering	32 116	20 149
	Elförbrukning	10 870	11 192
	Vatten och avlopp	11 481	10 934
	Övriga upplupna kostnader	5 239	46 418
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	502 903	360 099

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen, föreningens redovisning och styrelsens protokoll för bostadsrättsföreningen Pilen 32 (org. 769610-0820), avseende räkenskapsåret 1 januari 2020 tom 31 december 2020.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning.

Mitt ansvar som revisorer är att uttala mig om årsredovisningen är baserad på god revisions sed, där det centrala är att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga felaktigheter. Jag har granskat räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer, vilket är gjort på ett noggrant sätt.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed. Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Pilen 32, samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Stockholm 2021-05-03



Anders Östlund
Revisor Pilen 32

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 993 000	32 993 000
Summa ställda säkerheter	32 993 000	32 993 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato märkt av effekterna på så sätt att lokalhyresgästerna har aviserat att de behöver anstånd med att betala hela eller delar av hyran för april månad.

Stockholm 2021-05-03



Dominique Goy



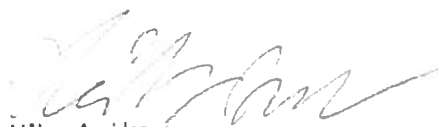
Niklas Ahlsén



Charlotte Folin Hällgren



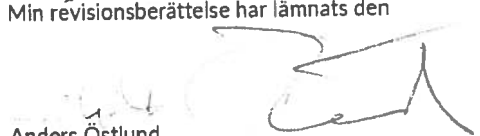
Magdalena Ranhem



Håkan Arvidsson

Ola Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-03



Anders Östlund
Förtroendevald revisor