

Årsredovisning 2021

BRF PILEVALLEN NR 2

716439-6876



 nabo

Handwritten notes:
tff 2/11 26 25
10/11

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PILEVALLEN NR 2

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

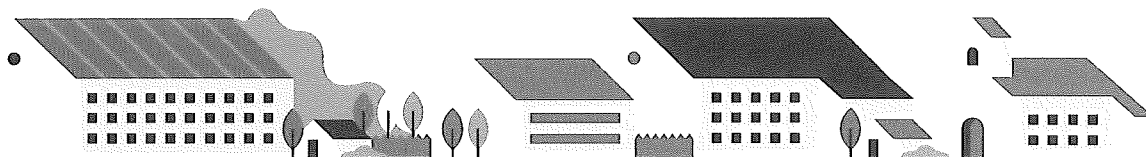
INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

SIDA:

4
8
9
11

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



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.

HTT
PG
2011

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om denna skall användas som komplement till bostadslägenheten.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1993-03-18.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Burlöv.

ÄKTA FÖRENING

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-05-21, och påföljande konstituerande möte, 2021-05-25, haft följande sammansättning:

Anders Olsson	Styrelseledamot	period 2021-2023	Ordförande
Anders Heimdahl	Styrelseledamot	period 2020-2022	
Karin Wiborg	Styrelseledamot	period 2021-2023	Sekreterare
Merita Salihu	Styrelseledamot	period 2021-2023	
Patrick Grahn	Styrelseledamot	period 2020-2022	
Kristian Toth	Suppleant	period 2020-2022	
Peter Jönsson	Suppleant	period 2021-2023	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden varav en ordinarie föreningsstämma.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

MS
RW PG
10

REVISORER

Genom byrå val utsågs Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisionsbyrå.

VALBEREDNING

Peter Larsson och Anna Lingheimer

FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningen förvärvade 1998-08-19 fastigheten Burlöv Arlov 17:61 i Burlövs kommun. Fastigheten består av fjorton parhus med totalt 28 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2949 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

FASTIGHETENS FÖRVALTNING

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen. Nabolaget Malmö 2 AB har biträtt styrelsen vid hantering av föreningens ekonomiska förvaltning.

ANTALET ANSTÄLLDA

Under verksamhetsåret har föreningen i likhet med föregående år, inte haft några anställda.

VERKSAMHET UNDER 2021 AV VÄSENTLIG BETYDELSE

AVTAL OCH EKONOMI

- Ett lån har omplacerats underåret, på ett år med fortsatt 2 % amortering.
- Genomfört årlig genomgång av föreningens försäkringar och avtal.

FÖRBÄTTRINGAR, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL UNDER ÅRET

- Periodisk kontroll av föreningens värmepannor har utförts.
- Upphandling för utbyte av samtliga värmepannor har utförts.

ÖVRIG VERKSAMHET I FÖRENINGEN UNDER ÅRET

- Pga. rådande pandemi har Styrelsemedlemmar inte deltagit i några utbildningar/seminarier

ÖVRIG VERKSAMHET I SAMFÄLLIGHETEN UNDER ÅRET

- Samarbetet med Brf Pilevallen 3 och 4 har fortsatt dock har färre möten hållits i samfälligheten pga. pandemin.
- Tecknat samarbetsavtal med Lefa Yttre miljö AB för Brf Pilevallen 2, 3 & 4 gällande skötsel av våra föreningars utemiljö för säsongen 2021.
- Samarbetsavtal fortlöper med Lefa Yttre Miljö AB för Brf Pilevallen 2, 3 & 4 gällande snöröjning av våra föreningars gator för vintersäsong 2021 - 2022.

VERKSAMHET FÖR 2022 AV VÄSENTLIG BETYDELSE

AVTAL OCH EKONOMI

- Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % from 1 maj 2022 för att möta det kraftigt höga elpriset.
- Två lån ska placeras om under verksamhetsperioden 2022.

PLANERADE FÖRBÄTTRINGAR, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL UNDER KOMMANDE ÅR

- De värmepannor som inte tidigare bytts kommer att bytas ut under 2022 enligt den upphandling som föreningen gjort.

ÖVRIG VERKSAMHET I FÖRENINGEN UNDER KOMMANDE ÅR

- Fortsatt periodisk kontroll av föreningens värmepannor.
- Fortsatt utbildning av styrelsen genom Bostadsrätternas Intresseorganisation.
- Medlemsnytt och övrig medlemsinformation kommer även i fortsättningen endast att delas ut i digital form samt finnas på hemsidan.
- Uppdaterad Informationsfolder A-Ö kommer att delas ut till samtliga medlemmar.

ÖVRIG VERKSAMHET I SAMFÄLLIGHETEN UNDER KOMMANDE ÅR

- Fortsatt samarbete med Brf Pilevallen 3 och 4 genom regelbundna möten i samfälligheten.
- Teckna samarbetsavtal mellan lämplig aktör och Brf Pilevallen 2, 3 & 4 gällande skötsel av föreningarnas utemiljöer för säsongen 2021.
- Teckna samarbetsavtal mellan lämplig aktör och Brf Pilevallen 2, 3 & 4 gällande snöröjning av föreningarnas gator för vintersäsongen 2021/2022.
- Årlig inspektion av samfällighetens lekplats skall utföras.
- Underhåll av lekplatsen kommer att utföras vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 41 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Handwritten notes:
10
16
177

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 967 970	1 967 919	1 960 574	1 961 099
Resultat efter fin. poster	121 323	-502 828	312 982	189 937
Soliditet, %	34	34	35	34

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	6 980 000	-	-	6 980 000
Fond, yttre underhåll	1 748 715	-	100 000	1 848 715
Reservfond	11 000	-	-	11 000
Balanserat resultat	729 751	-502 828	-100 000	126 923
Årets resultat	-502 828	502 828	121 323	121 323
Eget kapital	8 966 638	0	121 323	9 087 961

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	126 923
Årets resultat	121 323
Totalt	248 246

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	148 246
	248 246

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		1 967 970	1 967 667
Rörelseintäkter		2 320	3 079
Summa rörelseintäkter		1 970 290	1 970 746
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 207 566	-1 815 780
Övriga externa kostnader	7	-79 573	-79 403
Personalkostnader	8	-83 245	-79 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 272	-247 325
Summa rörelsekostnader		-1 617 656	-2 221 549
RÖRELSERESULTAT		352 635	-250 803
FINANSIELLA POSTER			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		5 376	5 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 688	-257 140
Summa finansiella poster		-231 312	-252 025
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		121 323	-502 828
ÅRETS RESULTAT		121 323	-502 828

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	23 872 654	24 119 926
Summa materiella anläggningstillgångar		23 872 654	24 119 926
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 872 654	24 119 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 329	0
Övriga fordringar		11 028	16 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 397	57 602
Summa kortfristiga fordringar		99 754	73 977
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 413 903	2 157 398
Summa kassa och bank		2 413 903	2 157 398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 513 657	2 231 375
SUMMA TILLGÅNGAR		26 386 311	26 351 301

MS
10/10
10/10

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 980 000	6 980 000
Reservfond		11 000	11 000
Fond för yttre underhåll		1 848 715	1 748 715
Summa bundet eget kapital		8 839 715	8 739 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		126 923	729 751
Årets resultat		121 323	-502 828
Summa fritt eget kapital		248 246	226 923
SUMMA EGET KAPITAL		9 087 961	8 966 638
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 122 120	13 360 555
Summa långfristiga skulder		13 122 120	13 360 555
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 662 789	3 706 631
Leverantörsskulder		83 075	8 269
Skatteskulder		30 420	20 260
Övriga kortfristiga skulder		38 373	36 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		361 573	252 732
Summa kortfristiga skulder		4 176 230	4 024 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 386 311	26 351 301

MS
10
VH
AK

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilevallen nr 2 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 1,01 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 524 SEK per småhus.

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

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	1 959 624	1 959 624
Övriga intäkter	10 666	11 122
Summa	1 970 290	1 970 746

AT
10/11
År 2021
Åo

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Fastskötsel, städ material	2 306	1 512
Samfällighetskostnader	28 763	32 094
Snöskottning	2 473	0
Summa	33 542	33 606

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Periodiskt underhåll	0	928 358
Reparationer	63 923	64 085
Summa	63 923	992 443

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	604 257	317 385
Sophämtning	60 700	55 799
Vatten	114 186	117 542
Summa	779 143	490 726

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	52 752	48 149
Fastighetsskatt	235 198	193 623
Kabel-TV	43 008	57 233
Summa	330 958	299 005

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Bankkostnader	2 855	2 838
Ekonomisk förvaltning	36 473	47 062
Förbrukningsmaterial	1 180	0
Konsultkostnader	6 188	4 563
Kontorsmaterial	0	440
Medlems- och föreningsavgifter	4 850	4 750
Revisionsarvoden	21 375	19 750
Övriga förvaltningskostnader	6 652	0
Summa	79 573	79 403

MJ 10 10 Pile
MT

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	18 245	17 041
Styrelsearvoden	65 000	62 000
Summa	83 245	79 041

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
-------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 454 000	27 454 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 454 000	27 454 000

Ingående ackumulerad avskrivning	-3 334 074	-3 086 746
Årets avskrivning	-247 272	-247 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 581 346	-3 334 074

Utgående restvärde enligt plan	23 872 654	24 119 926
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 850 000</i>	<i>2 850 000</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	23 368 000	21 102 000
Taxeringsvärde mark	12 096 000	7 588 000
Summa	35 464 000	28 690 000

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Nästa års amortering
Handelsbanken	2022-01-30	1,47 %	3 455 033	73 124
Handelsbanken	2024-01-30	1,79 %	6 210 780	63 864
Handelsbanken	2023-12-30	1,07 %	3 694 741	75 404
Handelsbanken	2023-01-03	0,95 %	3 424 355	68 488
Summa			16 784 909	280 880

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.

MS
HT
OK

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	20 474 000	20 474 000
Summa	20 474 000	20 474 000

Underskrifter

Åter, 2022 - 03 - 30

Ort och datum

Anders Olsson

Anders Olsson
Ordförande

Anders Heimdahl

Anders Heimdahl
Styrelseledamot

Karin Wiborg

Karin Wiborg
Styrelseledamot

Merita Salihu

Merita Salihu
Styrelseledamot

Patrick Grahn

Patrick Grahn
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 01

Alexander Larsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor