

Årsredovisning 2023

Brf Pilen 32

769610-0820



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilen 32

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pilen 32	-	-

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 719 kvm och 4 lokaler om 597 kvm. Byggnadernas totalyta är 2541 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Arvidsson	Ordförande
Annika Sandell	Styrelseledamot
Dominique Francois Goy	Styrelseledamot
Johan Staffan Söderberg	Styrelseledamot
Lars Eriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Sanna Axelsson
Fredric Bedoire

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av avlopp till restaurang
- 2022** ● Färdigställd OVK
- 2019** ● Byte av armaturer
- 2018** ● Fläktmotorer Klara Norra Kyrkogata 17
Stamspolning
Tätning av gården
- 2017** ● Relining avloppsstammar
- 2016** ● Tvättstuga och hissar
LED-belysning Klara Norra Kyrkogata 17
Porten Klara Norra Kyrkogata 17
LED-belysning Klara Norra Kyrkogata 17
- 2015** ● Installation av fläktmotorer till ventilation
Målning av tak Klara Norra Kyrkogata 17
Installation av LED-belysning i trapphus
Renovering av tvättstuga

Planerade underhåll

- 2024** ● Fortsatt renovering av avlopp
Installation av kylanläggning för restaurang
Åtgärda läckage från innergård till förråd

Avtal med leverantörer

Avloppsarbete	VVS-mannen i Stockholm AB
Tomträttsavgäld	Stockholm Stad
Banklån	Nordea
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i tre gemensamhetsanläggningar i kvarteret Pilen, som förvaltas av Fabege:

GA1 Varuförsörjningen, med en andel på 17%.

GA2:1 Garage, med en andel på 25%.

GA2:2 Pumpgrop, med en andel på 4%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyresavtalet med Happy Lamb har trätt i kraft och restaurangen öppnade sommaren 2023. Tillsammans med de nya avtalen med de övriga lokalhyresgästerna gör detta att föreningens ekonomi utvecklats i positiv riktning under året.

Prognosen för kommande år ser fördelaktig ut. Styrelsen såg inför 2024 ingen anledning att höja avgifterna trots rådande ränteläge.

En omfattande renovering av avloppet i Happy Lambs lokal genomfördes under våren 2023. Föreningen stod för merparten av kostnaderna av detta och tog därför ett banklån om 2 miljoner kronor. Kostnaden för renoveringen av avloppet föranledde också att medlemmarnas månadsavgifter och avgifterna för garageplatser höjdes med 10 procent från och med 1 april 2023. Kostnaden för renoveringen påverkar årets resultat negativt.

Styrelsen har löpande sett över kostnader och avtal, bland annat följande:

- Sökt och fått elstöd från Skatteverket på 41 721 kr.
- Läst av vattenmätarna och fått en kreditering på 70 144 kr av Stockholm Vatten och Avlopp eftersom den faktiska vattenförbrukningen varit lägre än den uppskattade.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Upphandling och tecknande av avtal med ny leverantör för avfallshantering genomfördes under 2023. Det nya avtalet träder i kraft 1 februari 2024.

Eftersom omfattningen av återvinning och avfall har ökat betydligt på grund av föreningens restaurangdrivande hyresgästers verksamhet har tilläggsavtal tecknats med hyresgästerna för deras andelar av föreningens kostnader för detta.

Övriga uppgifter

Styrelsen har vid två tillfällen under året bjudit in medlemmarna till gemensam städning av gården och gemensamma utrymmen. I december anordnade styrelsen ett adventsfirande med glögg på gården.

Den omfattande restaurangverksamhet som bedrivs av våra hyresgäster Happy Lamb och Saigon Baguette ställer höga krav på rätt dimensionerad och fungerande återvinnings- och avfallshantering, på kapaciteten i fastighetens avloppssystem och på ventilationssystem. Styrelsen har under året fokuserat på att få detta att fungera och har haft mycket tät kontakt med såväl hyresgäster som leverantörer och entreprenörer. Nödvändigt, delvis akut underhåll av avloppsstammar har genomförts under året.

En inventering och rensning av cykelförråden påbörjades enligt de regler som finns för detta. Processen kommer att slutföras under 2024.

Styrelsen har deltagit i och bevakat föreningens intressen i den samverkansgrupp för den nedre gården som samordnas av fastighetsförvaltaren Fabege.

Under året har ca 14 informationsmail i olika ärenden skickats till föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 744 347	3 123 306	3 007 189	3 259 312
Resultat efter fin. poster	-2 211 289	-636 091	-841 850	-226 845
Soliditet (%)	61	66	68	69
Yttre fond	2 204 180	1 808 780	1 804 928	1 498 328
Taxeringsvärde	131 800 000	131 800 000	102 200 000	102 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	838	779	779	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	37,5	42,0	44,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 701	8 538	8 322	8 245
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 563	5 776	5 630	5 578
Sparande per kvm totalyta, kr	-694	-136	-97	28
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	108	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	221	190	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	5	31	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	290	329	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,88	1,64	1,09	1,19
Räntekänslighet (%)	11,58	10,95	10,68	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet orsakas i stor utsträckning av kostnaderna för renovering av avlopp till den nya restaurangen Happy Lamb. Investeringen i avloppet var en förutsättning för att föreningen ska kunna hyra ut lokalen till restaurangen. Framtida hyresintäkter från restaurangen säkerställer föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	36 697 942	-	-	36 697 942
Upplåtelseavgifter	585 222	-	-	585 222
Fond, yttre underhåll	1 808 780	-	395 400	2 204 180
Balanserat resultat	-6 920 938	-636 091	-395 400	-7 952 429
Årets resultat	-636 091	636 091	-2 211 289	-2 211 289
Eget kapital	31 534 915	0	-2 211 289	29 323 626

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 952 429
Årets resultat	-2 211 289
Totalt	-10 163 718

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	395 400
Balanseras i ny räkning	-10 559 118
	-10 163 718

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 744 347	3 123 306
Övriga rörelseintäkter	3	94 819	63 942
Summa rörelseintäkter		3 839 166	3 187 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 733 395	-2 974 716
Övriga externa kostnader	8	-241 220	-299 049
Personalkostnader	9	-19 713	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 813	-290 431
Summa rörelsekostnader		-5 442 141	-3 583 909
RÖRELSERESULTAT		-1 602 975	-396 662
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		514	-51
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-608 828	-239 378
Summa finansiella poster		-608 314	-239 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 211 289	-636 091
ÅRETS RESULTAT		-2 211 289	-636 091

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	46 005 683	46 449 275
Maskiner och inventarier	12	82 464	86 685
Summa materiella anläggningstillgångar		46 088 147	46 535 960
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 088 147	46 535 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-17	8 948
Övriga fordringar	13	23 474	22 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	301 133	307 463
Summa kortfristiga fordringar		324 590	339 371
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 306 387	863 380
Summa kassa och bank		1 306 387	863 380
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 630 977	1 202 751
SUMMA TILLGÅNGAR		47 719 124	47 738 711

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 283 164	37 283 164
Fond för yttre underhåll		2 204 180	1 808 780
Summa bundet eget kapital		39 487 344	39 091 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 952 429	-6 920 938
Årets resultat		-2 211 289	-636 091
Summa fritt eget kapital		-10 163 718	-7 557 029
SUMMA EGET KAPITAL		29 323 626	31 534 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 474 157	2 522 350
Övriga långfristiga skulder		360 000	360 000
Summa långfristiga skulder		8 834 157	2 882 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 202 000	12 153 807
Leverantörsskulder		501 212	224 067
Skatteskulder		36 873	34 721
Övriga kortfristiga skulder		140 891	50 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	680 365	858 232
Summa kortfristiga skulder		9 561 341	13 321 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 719 124	47 738 711

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 602 975	-396 662
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	447 813	290 431
	-1 155 162	-106 231
Erhållen ränta	514	-51
Erlagd ränta	-537 578	-193 334
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 692 226	-299 616
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 494	16 853
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	127 740	457 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 556 992	174 976
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	400 000
Amortering av lån	0	-30 010
Depositioner	0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 000 000	669 990
ÅRETS KASSAFLÖDE	443 008	844 966
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	863 380	18 414
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 306 387	863 380

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pilen 32 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	5 - 6,66 %
Installationer	4 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 440 159	1 339 692
Hysesintäkter, lokaler	1 828 477	919 902
Hysesintäkter, p-platser	319 980	317 700
El	900	3 600
Övriga intäkter	154 831	542 412
Summa	3 744 347	3 123 306

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	94 819	63 942
Summa	94 819	63 942

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	22 216	10 513
Besiktning och service	21 371	90 353
Städning	99 103	91 118
Trädgårdsarbete	4 704	0
Snöskottning	32 260	17 897
Summa	179 653	209 881

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	1 941 163	140 034
Summa	1 941 163	140 034

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	160 528	273 903
Uppvärmning	562 512	483 179
Vatten	13 547	79 953
Sophämtning	230 672	183 414
Summa	967 259	1 020 449

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 233	32 513
Tomträttsavgälder	1 108 000	1 078 000
Kabel-TV	92 306	85 459
Fastighetsskatt	409 780	408 380
Summa	1 645 319	1 604 352

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	149 240	242 298
Förbrukningsmaterial	5 416	907
Revisionsarvoden	27 565	0
Ekonomisk förvaltning	59 000	55 844
Summa	241 220	299 049

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Summa	19 713	19 713

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	608 692	237 481
Övriga räntekostnader	136	1 897
Summa	608 828	239 378

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 766 651	51 766 651
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 766 651	51 766 651
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 317 376	-5 037 572
Årets avskrivning	-443 592	-279 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 760 968	-5 317 376
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 005 683	46 449 275
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	88 800 000	88 800 000
Summa	131 800 000	131 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	275 049	275 049
Utgående anskaffningsvärde	275 049	275 049
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-188 364	-177 737
Avskrivningar	-4 221	-10 627
Utgående avskrivning	-192 585	-188 364
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 464	86 685

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 474	22 960
Summa	23 474	22 960

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 522	1 823
Försäkringspremier	5 951	5 463
Kabel-TV	338	338
Räntor	0	7 287
Tomträtt	277 000	277 000
Förvaltning	15 322	15 552
Summa	301 133	307 463

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-05-06	4,59 %	6 202 000	6 202 000
Nordea	2025-01-22	3,90 %	2 522 350	2 522 350
Nordea Hypotek AB	2025-03-19	4,10 %	5 951 807	5 951 807
Nordea Hypotek AB	2024-02-07	4,62 %	1 000 000	
Nordea Hypotek AB	2024-02-07	4,63 %	1 000 000	
Summa			16 676 157	14 676 157
Varav kortfristig del			8 202 000	12 153 807

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 676 157 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	356 030
El	28 674	37 764
Uppvärmning	88 985	76 139
Utgiftsräntor	131 273	67 310
Vatten	14 548	14 811
Löner	14 000	30 000
Sophämtning	36 563	30 050
Sociala avgifter	5 673	9 426
Förutbetalda avgifter/hyror	360 649	236 702
Summa	680 365	858 232

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 993 000	32 993 000



Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Håkan Arvidsson
Ordförande

Annika Sandell
Styrelseledamot

Dominique Francois Goy
Styrelseledamot

Johan Staffan Söderberg
Styrelseledamot

Lars Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Adeco
Mats Lehtipalo
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514955959

Dokument

Brf Pilen 32, 769610-0820 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-04-11 11:55:27 CEST (+0200) av Amelie Lohman (AL)
Färdigställt 2024-04-25 10:12:41 CEST (+0200)

Initierare

Amelie Lohman (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Annika Sandell (AS)
annika.sandell1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA SANDELL"
Signerade 2024-04-11 12:04:09 CEST (+0200)

Dominique Francois Goy (DFG)
dominiquegoy1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Dominique Francois Goy"
Signerade 2024-04-11 16:52:25 CEST (+0200)

Håkan Arvidsson (HA)
harvids@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN ARVIDSSON"
Signerade 2024-04-11 15:32:25 CEST (+0200)

Lars Eriksson (LE)
lars.eriksson@aheadpublishing.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ERIKSSON"
Signerade 2024-04-12 10:09:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514955959

Johan Staffan Söderberg (JSS)
Johan@soderberget.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Staffan Söderberg"
Signerade 2024-04-14 20:47:59 CEST (+0200)

Mats Lehtipalo (ML)
mats@adeco.a.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS LEHTIPALO"
Signerade 2024-04-25 10:12:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pilen 32
Org.nr. 769610-0820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilen 32 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Föregående år har reviderats av en lekmannarevisor vilket innebär att jämförelsetalen inte är reviderade enligt ISA.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pilen 32 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mats Lehtipalo
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-25 10:16:52 GMT+02:00
Transaktions-ID: c796672f4c4a43f1b77e598f6862027b