

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Pilevallen nr 4  
Org nr: 769605-0736





---

# Innehållsförteckning

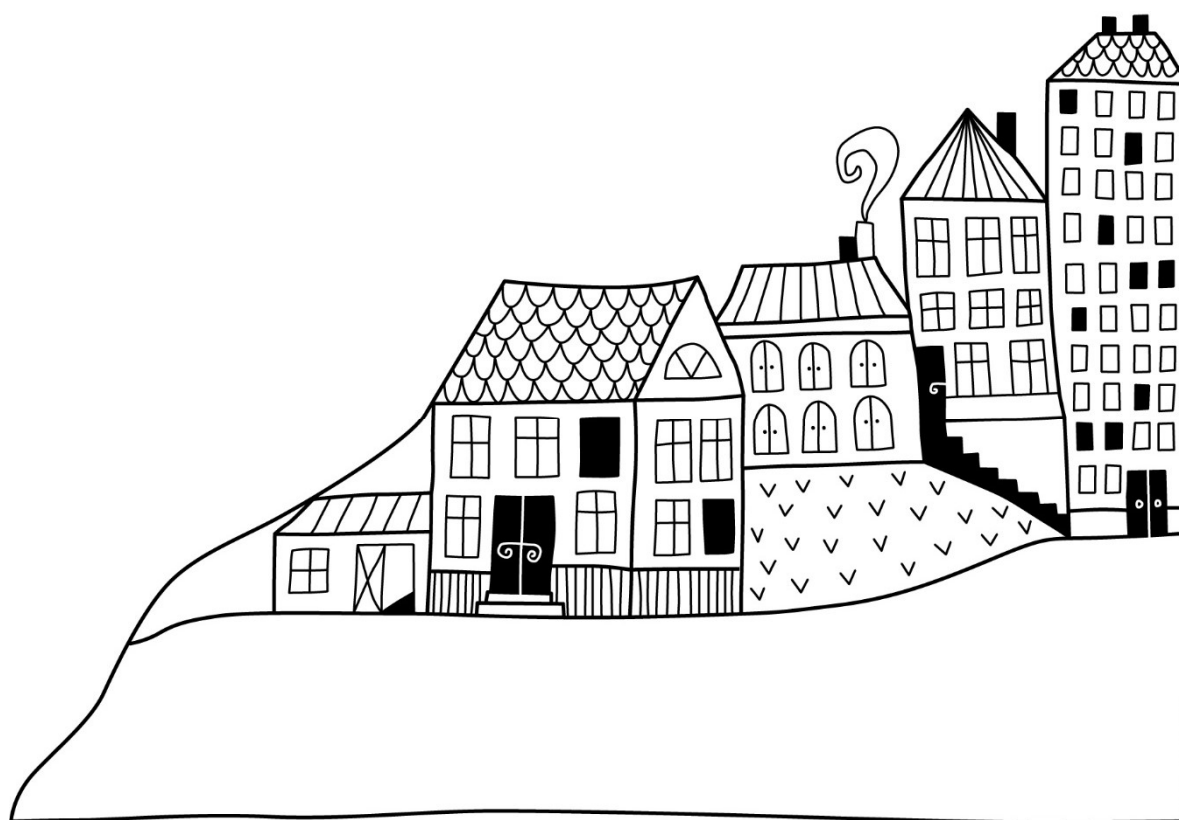
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pilevallen nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-18. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12.

Föreningen har sitt säte i Burlöv kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. mer reparation och underhållskostnader än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 108%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, annars skulle dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt gällande redovisningsprinciper).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 153% till 108%.

I resultatet ingår avskrivningar med 283 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 104 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Arlov 17:1 i Burlöv Kommun. På fastigheterna finns 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2001. Fastigheternas adress är Pilevallen 74-99 i Arlov.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

#### Antal villor

1,5 plans villor	1,5 plans parhus	1 plans parhus	Summa
8	6	3	17

### Lägenhetsfördelning

1,5 plans villor	1,5 plans parhus	1 plans parhus	Summa
8	12	6	26

Total tomtarea 14 249 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 3 008 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea	3 008 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	49 088 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 088 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-Tv	Tele 2
Skötsel grönytor	LEFA yttremiljö AB

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 115 tkr och planerat underhåll för 350 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 010 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 301 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (målning+ byte av ytterdörr)	350 059



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anita Kruise Av Verchou	Ordförande	2024
Anders Olofsson	Ledamot	2023
Lars Bigge	Ledamot	2024
Winfried Simonis	Ledamot	2024
Thomas Lek	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Larsson	Suppleant	2023
Gustav Lindgren	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2023-01-01

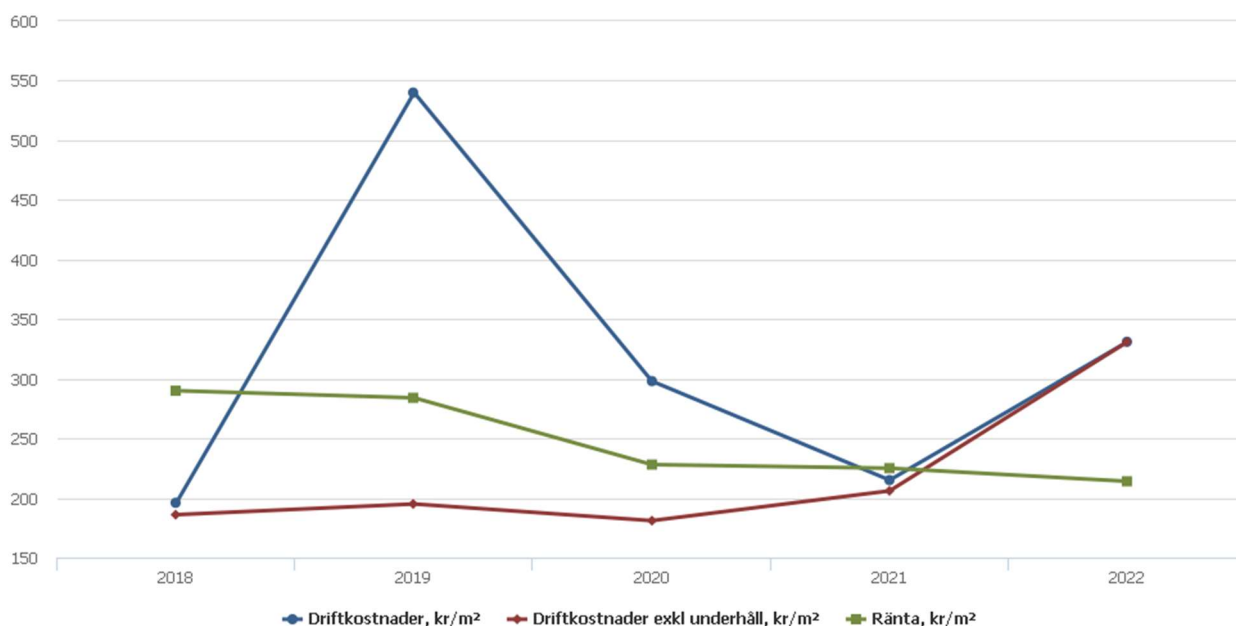
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 609 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st).

.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 906	1 827	1 792	1 792	1 740
Resultat efter finansiella poster	-179	98	-192	-1 099	-177
Årets resultat	-179	98	-192	-1 099	-177
Resultat exklusive avskrivningar	104	380	90	-816	106
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-197	260	-20	-916	6
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	100	40	37	33	33
Balansomslutning	35 887	36 535	36 614	37 019	38 041
Soliditet %	26	26	26	26	28
Likviditet % beräknat enbart amortering som kortfristigt	108	153	199	203	608
Likviditet % beräknat lån som förfaller inom 1 år som kortfristigt lån	108	11	32	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	609	597	585	585	568
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	331	215	298	540	196
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	214	206	181	195	186
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	214	225	228	284	290
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	14	30	0	0	107
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 743	8 896	8 949	9 002	9 033



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 176 000	0	0	90 843	-4 909 299	97 605
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					97 605	-97 605
Reservering underhållsfond				301 000	-301 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-350 059	350 059	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Årets resultat						-178 979
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 176 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 784</b>	<b>-4 762 635</b>	<b>-178 979</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 811 694
Årets resultat	-178 979
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-301 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	350 059
<b>Summa</b>	<b>-4 941 613</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 941 613**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 906 440	1 827 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 420	97 345
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 977 860</b>	<b>1 924 429</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-995 076	-647 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 422	-88 274
Personalkostnader	Not 6	-139 381	-132 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-282 617	-282 617
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 518 495</b>	<b>-1 151 136</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>459 364</b>	<b>773 293</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 068	81
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-643 411	-675 769
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-638 343</b>	<b>-675 688</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-178 979</b>	<b>97 605</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-178 979</b>	<b>97 605</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	35 052 225	35 332 342
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 500	5 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 054 725</b>	<b>35 337 342</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 054 725</b>	<b>35 337 342</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	83 080	77 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	63 546	74 937
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>146 626</b>	<b>152 470</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	685 204	1 045 368
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>685 204</b>	<b>1 045 368</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>831 830</b>	<b>1 197 838</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>35 886 555</b>	<b>36 535 180</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	14 176 000	14 176 000	
Fond för yttre underhåll	41 784	90 843	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 217 784</b>	<b>14 266 843</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 762 635	-4 909 299	
Årets resultat	-178 979	97 605	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 941 613</b>	<b>-4 811 694</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 276 171</b>	<b>9 455 149</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 837 750	16 182 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 837 750</b>	<b>16 182 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	460 000	10 575 000
Leverantörsskulder	Not 16	1 672	17 144
Skatteskulder	Not 17	15 938	17 574
Övriga skulder	Not 18	62 626	59 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	232 398	227 860
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>772 634</b>	<b>10 897 281</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>35 886 555</b>	<b>36 535 180</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-178 979	97 605
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	282 617	282 617
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>103 638</b>	<b>380 222</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 844	-2 270
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-9 647	-16 663
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>99 835</b>	<b>361 289</b>
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-460 000	-160 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-460 000</b>	<b>-160 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-360 165</b>	<b>201 289</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 045 368</b>	<b>844 079</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>685 203</b>	<b>1 045 368</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Värdehöjande åtgärder	Linjär	6 till 13
Inventrier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 832 160	1 796 184
Vattensavgifter	74 280	30 900
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 906 440</b>	<b>1 827 084</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	62 400	62 400
Övriga ersättningar	8 656	34 645
Övriga rörelseintäkter	364	300
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>71 420</b>	<b>97 345</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-350 059	-29 307
Reparationer	-115 395	-71 597
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-226 665	-221 624
Försäkringspremier	-38 412	-37 093
Kabel- och digital-TV	-53 554	-53 447
Serviceavtal	-13 479	-12 766
Snö- och halkbekämpning	-2 745	-2 473
Förbrukningsinventarier	-203	-25 840
Fordons- och maskinkostnader	-2 467	0
Vatten	-88 975	-92 684
Fastighetsel	-13 023	-8 188
Sophantering och återvinning	-54 095	-54 439
Förvaltningsarvode drift	-36 003	-38 346
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-995 076</b>	<b>-647 805</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-62 981	-58 195
Arvode, yrkesrevisorer	-23 375	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-360	-300
Kreditupplysningar	-463	-2 006
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 656	-476
Representation	-3 038	-2 399
Kontorsmateriel	0	-948
Bankkostnader	-2 550	-2 000
Övriga externa kostnader	0	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-101 422</b>	<b>-88 274</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-106 500	-101 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 800
Övriga kostnadsersättningar	0	-56
Sociala kostnader	-30 881	-29 585
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-139 381</b>	<b>-132 440</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-280 117	-280 117
Avskrivning Installationer	-2 500	-2 500
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-282 617</b>	<b>-282 617</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	4 957	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	81
Övriga ränteintäkter	86	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 068</b>	<b>81</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-643 411	-675 769
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-643 411</b>	<b>-675 769</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	31 980 000	31 980 000
Mark	7 320 000	7 320 000
Värdehöjande åtgärder	150 000	150 000
	<b>39 450 000</b>	<b>39 450 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>39 450 000</b>	<b>39 450 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 967 658	-3 687 541
Värdehöjande åtgärder	-150 000	-150 000
	<b>-4 117 658</b>	<b>-3 837 541</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-280 117	-280 117
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	0	0
	<b>-280 117</b>	<b>-280 117</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 397 775</b>	<b>-4 117 658</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>35 052 225</b>	<b>35 332 342</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	27 732 225	28 012 342
Mark	7 320 000	7 320 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	49 088 000	49 088 000
	<b>49 088 000</b>	<b>49 088 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>49 088 000</b>	<b>49 088 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>32 090 000</i>	<i>32 090 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 998 000</i>	<i>16 998 000</i>





**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	25 000	25 000
	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-20 000	-17 500
	<b>-20 000</b>	<b>-17 500</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-2 500	-2 500
	<b>-2 500</b>	<b>-2 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-22 500	-20 000
	<b>-22 500</b>	<b>-20 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 500</b>	<b>5 000</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	2 500	5 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	83 080	77 533
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>83 080</b>	<b>77 533</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 381	38 412
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	15 697
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 930	13 230
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 235	7 597
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>63 546</b>	<b>74 937</b>



**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	98	23
Bankmedel	28 722	5 711
Transaktionskonto	656 384	1 039 634
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>685 204</b>	<b>1 045 368</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	26 297 750	26 757 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-460 000	-10 575 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 837 750</b>	<b>16 182 750</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,33%	2026-12-11	2 580 000,00	0,00	360 000,00	2 220 000,00
SBAB	1,45%	2029-10-11	7 028 125,00	0,00	50 000,00	6 978 125,00
SBAB	1,75%	2029-12-06	7 034 625,00	0,00	50 000,00	6 984 625,00
SBAB	2,89%	2032-02-12	10 115 000,00	0,00	0,00	10 115 000,00
<b>Summa</b>			<b>26 757 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>460 000,00</b>	<b>26 297 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Dock har föreningen inga lån som förfaller näst kommande år, därav redovisar vi inga lån om som kortfristig skuld förutom kommande års amortering på 460 Tkr.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	1 672	17 144
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 672</b>	<b>17 144</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	15 938	17 574
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>15 938</b>	<b>17 574</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	62 626	59 702
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>62 626</b>	<b>59 702</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	47 991	55 732
Upplupna elkostnader	2 034	1 510
Upplupna revisionsarvoden	23 000	21 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 257
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	159 373	144 861
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>232 398</b>	<b>227 860</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	27 508 000	27 508 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

Malmö 2023-

\_\_\_\_\_  
Anita Kruise Av Verchou  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Thomas Lek

\_\_\_\_\_  
Winfried Simonis

\_\_\_\_\_  
Anders Olofsson

\_\_\_\_\_  
Lars Bigge

Malmö 2023-  
Cederblads Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR



# Verifikat

Transaktion 09222115557494351180

## Dokument

Årsredovisningen 2022 Pilevallen  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2023-06-08 12:15:59 CEST (+0200) av Kristina  
Quist (KQ)  
Färdigställt 2023-06-11 15:40:10 CEST (+0200)

## Initierare

Kristina Quist (KQ)  
Riksbyggen  
kristina.quist@riksbyggen.se

## Signerande parter

Magnus Haak (MH)  
magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS HAAK"  
Signerade 2023-06-11 15:40:10 CEST (+0200)

Anita Kruuse Av Verchou (AKAV)  
anita.kruuse@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANITA KRUIUSE AV VERCHOU"  
Signerade 2023-06-09 10:29:36 CEST (+0200)

Thomas Lek (TL)  
thomas.lek@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif  
Thomas Henrik Lek"  
Signerade 2023-06-08 13:12:54 CEST (+0200)

Winfried Simonis (WS)  
anita.kruuse@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"WINFRIED SIMONIS"  
Signerade 2023-06-09 10:50:33 CEST (+0200)

Anders Olofsson (AO)  
anders.chaffis@outlook.com

Lars Bigge (LB)  
akkadukka66@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557494351180



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS OLOFSSON"  
Signerade 2023-06-08 13:56:10 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS BIGGE"  
Signerade 2023-06-08 15:59:46 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 Bostadsrättsföreningen Pilevallen nr 4, org.nr. 769605-0736

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilevallen nr 4 för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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 uppger, 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 avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pilevallen nr 4 för år räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2023

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

# Verifikat

Transaktion 09222115557494460489

## Dokument

**Revisionsberättelse 2022 Brf Pilevallen nr 4**  
Huvuddokument  
4 sidor  
*Startades 2023-06-09 14:50:02 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)*  
*Färdigställt 2023-06-11 15:39:50 CEST (+0200)*

## Initierare

**Kristina Quist (KQ)**  
Riksbyggen  
*kristina.quist@riksbyggen.se*

## Signerande parter

**Magnus Haak (MH)**  
*Magnus.haak@cederblads.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS HAAK"  
Signerade 2023-06-11 15:39:50 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>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# BRF Pilevallen nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Pilevallen nr 4 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

