

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Pilevallen nr 2

Org.nr. 716439-6876

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

MT  20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pilevallen nr 2, Burlövs kommun, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-14, och påföljande konstituerande möte, 2020-06-15, haft följande sammansättning:

Anders Olsson	Ledamot	period 2019-2021	Ordförande
Anders Heimdahl	Ledamot	period 2020-2022	
Karin Wiborg	Ledamot	period 2019-2021	Sekreterare
Merita Salihu	Ledamot	period 2019-2021	
Patrick Grahm	Ledamot	period 2020-2022	
Kristian Toth	Suppleant	period 2020-2022	
Fredrik Lindström	Suppleant	period 2019-2021	

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

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

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Genom byråval utsågs PricewaterhouseCoopers AB till revisionsbyrå.

Valberedning

Peter Larsson Sammankallande
Christine Heimdahl

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-08-19 fastigheten Burlöv Arlöv 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.

PK MT
JW 20

Brf Pilevallen nr 2

Org.nr. 716439-6876

Fastighetens förvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen. Örehus Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavande av föreningens ekonomiska förvaltning.

Antalet anställda

Under verksamhetsåret har föreningen i likhet med föregående år, inte haft några anställda. Företagets säte är Burlöv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal och ekonomi

Två lån har omplacerats under året, ett på tre år med fortsatt 2% amortering, det andra 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.

Betonghusens träfasader, carportar, mineritskivor, entrétak och vindskivor har målats. Även trappan ner till skyddsrummet har målats.

Övrig verksamhet i föreningen under året

Hemsidan uppdateras kontinuerligt med aktuell information som delvis endast är tillgänglig för medlemmarna. De uppdaterade stadgarna är godkända och finns på hemsidan.

Pga. rådande pandemi har styrelsemedlemmarna 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 2020.

Samarbetsavtal fortlöper med Lefa Yttre Miljö AB för Brf Pilevallen 2, 3 & 4 gällande snöröjning av våra föreningars gator för vintersäsong 2020-2021.

Verksamhet för 2020 av väsentlig betydelse

Avtal och ekonomi

Medlemsavgiften justeras inte för perioden 2021.

Ett lån ska placeras om under verksamhetsperioden 2021.

Planerade förbättringar, reparationer och underhåll under kommande år

Det finns inga omfattande reparationer/underhåll planerade för 2021. 

 MT
20

Brf Pilevallen nr 2

Org.nr. 716439-6876

Övrig verksamhet i föreningen under kommande år

Fortsatt periodiskt kontroll av föreningens värmepannor.

Fortsatt utbildning av styrelsen genom bostadsrätternas Intresseorganisation.

Medlemsnytt och övrig medlemsinformation kommer bara delas ut i digital form samt finnas på hemsidan.

Uppdaterad Informationsfolder A-Ö kommer 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

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar och vid årets utgång 41.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 967 919	1 960 574	1 961 099	1 961 531
Resultat efter finansiella poster	-502 828	312 982	189 937	373 927
Soliditet (%)	34,02	34,75	33,55	33,04

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 980 000	11 000	1 648 715	516 769	312 982
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Balanseras i ny räkning	0	0	0	312 982	-312 982
Årets resultat					-502 828
Belopp vid årets utgång	6 980 000	11 000	1 748 715	729 751	-502 828

Pl
MT
AW 10

Brf Pilevallen nr 2

Org.nr. 716439-6876

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

729 751

Årets resultat

-502 828

226 923

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond

100 000

Balanseras i ny räkning

126 923

226 923

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Plu
MT
20

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2020-12-31

2019-12-31

6

24 119 926

24 119 926

24 119 926

16 375

57 602

73 977

2 157 398

2 157 398

2 231 375

26 351 301

24 367 251

24 367 251

24 367 251

75 902

71 188

147 090

2 731 956

2 731 956

2 879 046

27 246 297

Rb
 MT
 AC

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

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	1 748 715	1 648 715
Summa bundet eget kapital	8 739 715	8 639 715

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	729 751	516 769
Årets resultat	-502 828	312 982
Summa fritt eget kapital	226 923	829 751

Summa eget kapital

8 966 638 9 469 466

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 360 554	9 802 801
Summa långfristiga skulder		13 360 554	9 802 801

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 706 631	7 552 901
Leverantörsskulder		8 269	87 317
Skatteskulder		20 260	51 816
Övriga skulder		36 216	36 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 732	245 780
Summa kortfristiga skulder		4 024 108	7 974 030

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 351 300 27 246 297



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrives ej.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	1 959 624	1 959 625
Övriga avgifter	8 295	949
	<u>1 967 919</u>	<u>1 960 574</u>

Not 3 Rörelsekostnader	2020	2019
El	317 385	435 846
Vatten	117 542	101 177
Renhållning / sophämtning	55 799	54 546
Samfällighetskostnader	32 094	31 791
Fastighetsförsäkring	48 149	50 522
Fastighetsskatt	215 175	215 175
Kabel-TV	57 233	56 916
Övrigt underhåll	11 188	16 002
Rep. Underhåll av skador	14 513	0
Rep. El	38 384	0
Periodiskt underhåll	928 358	0
Övriga kostnader	1 512	0
	<u>1 837 332</u>	<u>961 975</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2020	2019
Förvaltningskostnad	47 062	36 856
Revisionsarvoden	19 750	18 750
Medlems- och föreningsavgifter	4 750	4 660
Kontorsmaterial	440	450
Bankkostnader	2 838	1 393
Övriga kostnader	0	1 245
Konsultarvoden	4 563	35 105
Kostnad möte/stämma	0	1 891
	<u>79 403</u>	<u>100 350</u>

pl
NT
so
AW

NOTER

Not 5	Personal	2020	2019
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Styrelsearvode	62 000	62 000
		62 000	62 000
	Sociala kostnader	17 041	17 041
	Summa styrelse och övriga	79 041	79 041

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	27 547 125	27 547 125
	Utgående anskaffningsvärden	27 547 125	27 547 125
	Ingående avskrivningar	-3 179 874	-2 932 549
	Årets avskrivningar	-247 325	-247 325
	Utgående avskrivningar	-3 427 199	-3 179 874
	Redovisat värde	24 119 926	24 367 251
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	7 588 000	7 588 000
	Byggnader	21 102 000	21 102 000
		28 690 000	28 690 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Förfallodag	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Handelsbanken	392669	0,950	2021-12-30	3 494 239	69 884
Förfaller inom 2-5 år					
Handelsbanken	254975	1,47	2022-01-30	3 528 157	73 124
Handelsbanken	254976	1,79	2024-01-30	6 274 644	63 864
Handelsbanken	392662	1,07	2023-12-30	3 770 145	75 404
				17 067 185	282 276
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 360 554
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 905 841

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 474 000	20 474 000

RG AO MT
JW

Brf Pilevallen nr 2

Org.nr. 716439-6876

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2021-04-22



Anders Olsson



Anders Heimdahl



Karin Wiborg



Merita Salihu



Patrick Gråhn

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20210423

PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pilevallen nr. 2, org.nr 716439-6876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilevallen nr.2 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

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 på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.2 för 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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 fortlöpa 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.

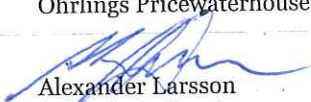
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 2021-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor