

Årsredovisning

för

Brf Piloten 1

769628-9664

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Piloten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Piloten 1 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Piloten 5 och därpå uppförda byggnader med adress Lillbackavägen 5,7 och 9 i Örebro kommun.

Inflyttning skedde under 2017. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-10-22.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Thomas Hallmén	Ordförande	2022
Åsa-Hanna Halén	Sekreterare	2022
Michael Björkman	Ledamot	2022
Lars Schjölín	Ledamot	2022
Mikael Sandgren	Ledamot	2022

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Frida Malm	Suppleant	2022
------------	-----------	------

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Thomas Hallmén i förening med en av ledamöterna.

- Styrelsen har under året hållit 8 st (8) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2022
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnader består av 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2017 och utformade som 3 flerbostadshus i 6 våningar.

Den totala boytan uppgår till 4 569 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	21 st
3 rum och kök	18 st
4 rum och kök	15 st
5 rum och kök	6 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

Föreningen är medlem och äger 1/8 i Pilotens Samfällighetsförening (som ägs av de närmsta fastigheterna i området). Samfällighetens verksamhet syftar till att sköta om och ansvara för de gemensamma ytor som finns runt om medlemmarnas fastigheter.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

Åfix AB

E.ON

Telia

KONE

Stena Recycling

Örebro Kommun

Securitas

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel

El och fjärrvärme

Kabel-TV och bredband

Hisservice och reparationer

Sophantering och återvinning

Vatten/avlopp, avfall

Jour, övervakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 1 133 153 kr före avsättning till underhållsfond, vilket till stor del beror på höga avskrivningskostnader. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan inflytt. Den genomsnittliga årsavgiften är 693 kr/kvm. Ingen avgiftshöjning är planerad under 2022. Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Ingen underhållsplan är upprättad ännu. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med stadgarna gjorts med 210 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Byte av luftfilter har gjorts, samt småreparationer på ytterdörrar och väggar.

Övriga händelser

Föreningen har byggt in ett av de tre utvändiga cykelparkeringarna, samt färdigställt två gästparkeringar. Föreningen har också byggt ett staket längst tomtgränsen med syfte att stänga onödig passage. Styrelsen gör planer för långsiktig ekonomisk stabilitet och stabila avgifter i föreningen. Styrelsen jobbar med långsiktigt värde på fastighet och bostadsrätter istället för att kortsiktigt sänka avgifter om möjlighet finns.

Medlemsinformation	2021-21-31	2020-12-31
Medlemmar vid årets början	91	87
Under året avgående medlemmar	15	29
Under året tillkommande medlemmar	20	33
Medlemmar vid årets slut	93	91

Under året har 20 st (12) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 158	3 166	3 164	3 088
Resultat efter finansiella poster	-1 133	-894	-743	-1 088
Balansomslutning	177 051	178 826	180 413	182 177
Årsavgift kr/kvm bostadsyta	859	859	859	859
Soliditet (%)	68	68	68	68

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	*Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2020-12-31	124 800 000	605 000	-2 768 099	-894 382
Balansering fg. års resultat			-894 382	894 382
Årets avs. till yttre fond		210 000	-210 000	
Årets resultat				<u>-1 133 153</u>
Eget kapital 2021-12-31	124 800 000	815 000	-3 872 481	-1 133 153

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 662 481
årets avsättning till underhållsfond	-210 000
årets förlust	-1 133 153
	-5 005 634
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 005 634
	-5 005 634

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 157 723	3 165 974
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 634
Summa rörelseintäkter		3 157 723	3 174 608
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 279 351	-1 007 457
Övriga externa kostnader	5	-212 169	-261 800
Personalkostnader och arvoden	6	-65 058	-62 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 931 281	-1 931 280
Summa rörelsekostnader		-3 487 859	-3 262 696
Rörelseresultat		-330 136	-88 088
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-803 017	-806 294
Summa finansiella poster		-803 017	-806 294
Resultat efter finansiella poster		-1 133 153	-894 382
Årets resultat		-1 133 153	-894 382

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	174 888 480	176 819 761
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	127 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		175 015 480	176 819 761
Summa anläggningstillgångar		175 015 480	176 819 761
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	86 480	84 923
Summa kortfristiga fordringar		86 480	84 923
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 949 408	1 921 171
Summa kassa och bank		1 949 408	1 921 171
Summa omsättningstillgångar		2 035 888	2 006 094
SUMMA TILLGÅNGAR		177 051 368	178 825 855

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 800 000	124 800 000
Fond för yttre underhåll		815 000	605 000
Summa bundet eget kapital		125 615 000	125 405 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 872 481	-2 768 099
Årets resultat		-1 133 153	-894 382
Summa fritt eget kapital		-5 005 634	-3 662 481
Summa eget kapital		120 609 366	121 742 519
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	36 966 000	37 296 500
Summa långfristiga skulder		36 966 000	37 296 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	19 003 000	19 206 000
Leverantörsskulder		134 755	119 112
Övriga skulder		300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	337 947	461 724
Summa kortfristiga skulder		19 476 002	19 786 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 051 368	178 825 855

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnad	1,49

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 157 764	3 165 732
Påminnelseavg/inkassoavg	0	240
Öresutjämning	-41	2
	3 157 723	3 165 974

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Återbäring Länsförsäkringar	0	8 634
	0	8 634

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Entreprenadkostnad städ	0	12 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	46 462	40 754
Jourutryckning CSG	5 179	2 163
Hissbesiktning	4 514	5 894
Serviceavtal	23 466	27 059
Rep hiss	4 565	7 400
Rep bostäder	35 287	0
Fjärrvärme	233 538	187 524
Vatten	119 493	107 621
Sophämtning	125 432	123 429
Fastighetsförsäkringar	65 832	61 862
Grundavtal	80 372	78 872
Åfix Teknisk förvaltning	155 829	169 993
Samfällighetsavgift	12 500	0
Fastighetsel	275 086	141 260
Rep gemensamma utr	91 796	41 126
	1 279 351	1 007 457

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Övrigt	9 552	13 677
Förbrukningsinventarier	0	2 116
Förbrukningsmaterial	1 442	50
Kreditupplysning	2 038	4 350
Datakommunikation	111 848	158 264
Konstaterad förlust felaktiga fordringar	0	31 612
Revisionsarvoden	12 250	12 000

Övriga förvaltningskostnader	1 100	6 337
Konsultarvoden	0	23 532
Bankkostnader	1 479	9 862
Kabel-TV	49 960	0
Redovisningstjänster	22 500	0
	212 169	261 800

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	33 796	47 298
Sociala avgifter	15 554	14 861
Ersättn sammanträden	15 708	0
	65 058	62 159

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	182 650 000	182 650 000
Återbetalning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 650 000	182 650 000
Ingående avskrivningar	-5 830 240	-3 898 959
Återbetalning	0	0
Årets avskrivningar	-1 931 280	-1 931 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 761 520	-5 830 239
Utgående redovisat värde	174 888 480	176 819 761
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	105 000 000	105 000 000
Bokfört värde byggnader	121 543 380	123 474 661
Bokfört värde mark	53 345 100	53 345 100
	174 888 480	176 819 761

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Inköp	127 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 000	0
Utgående redovisat värde	127 000	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	52 226	48 428
Förutbetald jouravgift	0	1 298
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	13 337	15 108
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 917	20 093
	86 480	84 927

Not 10 Kassa och Bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Swedbank	1 949 408	1 921 171
	1 949 408	1 921 171

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,160	2025-12-17	18 672 500	0
Swedbank	1,75	2022-12-22	18 624 000	18 818 000
Swedbank	1,510	2021-12-22	0	18 818 000
Stadshypotek	0,99	2024-12-30	18 672 500	18 866 500
			55 969 000	56 502 500

Amorteringar 2021 enligt avtal 573 000

Långfristig del: 36 966 000kr

Kortfristig del: 19 003 000kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 53 104 000 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	58 200 000	58 200 000
	58 200 000	58 200 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna avgiftsräntor	13 244	5 113
Förutbetalda intäkter	211 112	330 686
Upplupen fjärrvärmekostnad	45 712	22 404
Upplupen elkostnad	48 838	18 740
Upplupen sophämningskostnad	4 874	6 085
Upplupen förvaltningskostnad	14 167	16 537
Upplupet styrelsearvode	0	62 159
	337 947	461 724

Örebro 2022-

Thomas Hallmén
Ordförande

Mikael Sandgren
Ledamot

Lars Schjölin
Ledamot

Michael Björkman
Ledamot

Åsa-Hanna Halén
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB