

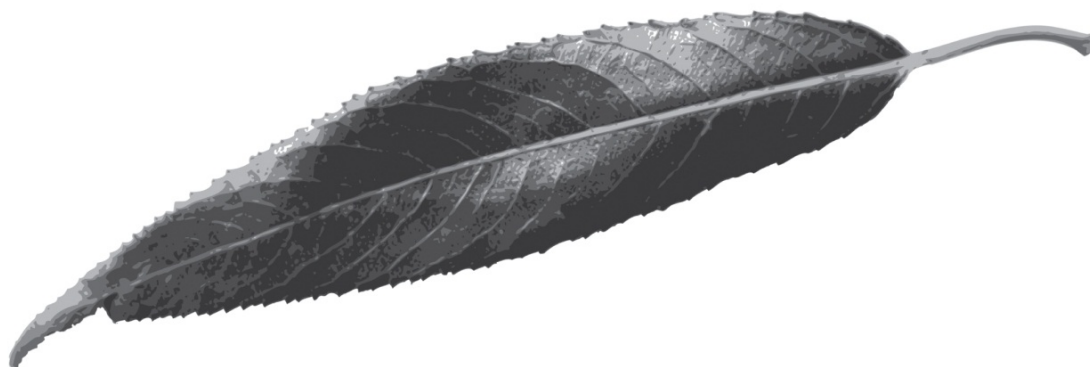


ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

HSB Bostadsrättsförening

Pildammen



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma söndagen den 28 februari

Lokal: Poströstning

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB:s Brf Pildammen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kaplanen 2 vilken innehåller 112 st lägenheter samt 1 st lokal.

I fastigheten finns 9 trapphus med hiss i ett u-format hus på adresserna Rådmansgatan 23A-F samt Smedjegatan 21A-C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Efter sammanslagningar av lägenheterna fördelar sig föreningens 111 lägenheter enligt följande:

2 st 1 r o k
92 st 2 r o k
17 st 3 r o k
1st 5 r o k

Föreningens byggnad färdigställdes år 1944.

Total lägenhetsyta 6095 kvm samt total lokalyta ca 40 kvm.
Medel lägenhetsyta 58 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 6 Februari 2020 i föreningens gemensamhetslokal. Närvarande var 23 röstberättigade av 27 närvarande.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande tillika studieorganisatör
Sekreterare tillika webbansvarig
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot
Utsedd av HSB
Suppleant
Suppleant

Per Svensson
Nilsmagnus Sköld
Agneta Hahne
Peter Östlund
Jan Östring
Magnus Sveger
Kent Wallgren

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma:

Ledamöterna:
Per Svensson
Nilsmagnus Sköld
Kent Wallgren

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden. //

Firmatecknare, två i förening

Nilsmagnus Sköld, Per Svensson, Peter Östlund, Agneta Hane

Revisorer

Ordinarie:

Krister Erlandsson

Lena Hansson

samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Jonatan Engman och Henrik Tengqvist

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Per Svensson och Peter Östlund

Vicevärd och anställda

Kent Wallgren/Vicevärd

Ulla Pennsäter/Lokalvårdare som slutade sin anställning 2020-04-01

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 129 st (föregående år 130 st)

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under verksamhetsåret varit 13 st.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ombyggnad och underhållsplan

- Målning/lagning av källarnedgångarna/räcken
- Byte av källardörr med automatisk dörrstängare till cykelkällaren
- Nya trädgårdsmöbler
- Högtryckstvätt på soprum/plattytor
- Säkerhetslina på taket
- Avtal med Anticimex gällande fågelskydd
- Beskrining av föreningens träd
- Utredning av eventuellt köp av tomt, Malmö bryggaren.
- Nytt städavtal med Örehus som bytt ägare, ny är Nabo förvaltning.
- Nytt avtal med Ownit 1000/1000 mbit

Tomträtt

Tomträttsavtal med Malmö Stad, 1/1-19, kostnad 917 850.-/år

Aktiviteter

Medlemskonsert på på innegården i HSB regi.

Styrelsen informerar via Pildammsnytt samt hemsida.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4% from 1/1-2021 *AL*

Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktning av fastigheten Kaplanen 2 gjordes den 2020-05-26

Av styrelsen deltog:

Per Svensson
Nilsmagnus Sköld
Agneta Hane
Magnus Sveger
Kent Wallgren
Krister Erlandsson
Fredrik Olsson, HSB representant

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

- Relining av avloppsstammar
- Byte av hissar Rådmansgatan 23 D-F

Ekonomi

Ekonomin är god och vi följer underhållsplanen för fastigheten.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Styrelsens slutord

Medlemmar som bor i BRF Pildammen äger huset tillsammans. Om alla medlemmar tar ansvar för en trevlig boendemiljö och följer föreningens stadgar medverkar man också till att skapa en bra förening.

Verksamhetsåret har präglats av arbete med att planera framtida underhåll och renoveringar av fastigheten.

Varmt tack till alla medlemmar och anställda för det förtroende och intresse som ni visat under det gångna verksamhetsåret.

AL

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	5 959	5 778	5 345	5 079	4 779
Rörelsens kostnader	-4 974	-4 335	-3 773	-3 939	-3 850
Finansiella poster, netto	-336	-344	-382	-401	-420
Årets resultat	649	1 099	1 190	739	509
Likvida medel & fin placeringar	2 193	1 446	1 451	2 293	2 114
Skulder till kreditinstitut	12 558	13 009	13 635	14 262	14 889
Fond för yttre underhåll	4 300	4 288	4 067	3 869	3 761
Balansomslutning	24 575	24 361	23 815	23 321	23 258
Fastigheters taxeringsvärde	113 680	113 680	84 563	84 563	84 563
Soliditet (%)	43	38	39	35	32
Räntekostnad kr/kvm	55	57	63	66	69
Låneskuld kr/kvm	2 054	2 134	2 223	2 325	2 427
Avgift kr/kvm	930	897	858	809	763

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 860	614 220	4 288 167	4 285 967	1 099 290	10 477 504
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond			-206 693	206 693		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond			219 000	-219 000		0
Disposition av föregående års resultat:				1 099 290	-1 099 290	0
Årets resultat					648 979	648 979
Belopp vid årets utgång	189 860	614 220	4 300 474	5 372 950	648 979	11 126 483

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 372 950
årets vinst	648 979
	6 021 929

disponeras så att i ny räkning överföres	6 021 929
	6 021 929

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. //

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 775 097	5 572 112
Övriga intäkter	3	184 018	206 052
		5 959 115	5 778 164
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-468 202	-361 490
Planerat underhåll	5	-206 693	0
Fastighetsavgift/skatt		-165 419	-159 647
Driftskostnader	6	-2 710 591	-2 329 819
Övriga kostnader	7	-334 096	-272 256
Personalkostnader	8, 9	-435 347	-462 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-653 936	-748 453
		-4 974 284	-4 334 656
Rörelseresultat		984 831	1 443 508
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 617	1 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 469	-346 097
		-335 852	-344 217
Årets resultat		648 979	1 099 291

AL

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	21 360 851	22 088 655
		21 360 851	22 088 655
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	150 500	150 500
		150 500	150 500
Summa anläggningstillgångar		21 511 351	22 239 155
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		45	3 489
Avräkningskonto HSB Malmö		2 193 324	1 445 686
Aktuella skattefordringar		81 813	87 488
Övriga fordringar	12	399 851	210 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	392 653	375 013
		3 067 686	2 121 683
<i>Kassa och bank</i>		0	191
Summa omsättningstillgångar		3 067 686	2 121 874
SUMMA TILLGÅNGAR		24 579 037	24 361 029 //

Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

189 860

189 860

Uppåtelseavgifter

614 220

614 220

Fond för yttre underhåll

14

4 300 474

4 288 167

5 104 554

5 092 247

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

5 372 950

4 285 966

Årets resultat

648 979

1 099 291

6 021 929

5 385 257

Summa eget kapital

11 126 483

10 477 504

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

12 211 914

9 026 996

Summa långfristiga skulder

12 211 914

9 026 996

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

346 000

3 981 747

Förskott från kunder

22 500

22 500

Leverantörsskulder

45 946

64 408

Fond för inre underhåll

84 399

84 882

Övriga skulder

0

2 055

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

741 795

700 937

Summa kortfristiga skulder

1 240 640

4 856 529

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 579 037

24 361 029

Kassaflödesanalys

Not

2019-09-01
-2020-08-31

2018-09-01
-2019-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

648 979

1 099 291

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

653 936

748 453

Resultat efter finansiella poster

1 302 915

1 847 744

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-198 365

-457 148

Förändring av kortfristiga skulder

19 858

428 390

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 124 408

1 818 986

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

73 868

-842 622

Kassaflöde från investeringsverksamheten

73 868

-842 622

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-450 829

-981 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-450 829

-981 250

Årets kassaflöde

747 447

-4 886

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 445 877

1 450 763

Likvida medel vid årets slut

2 193 324

1 445 877 *u*

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 55 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. *ll*

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	5 688 680	5 469 912
Hysesintäkter	86 417	102 200
	5 775 097	5 572 112

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ersättning försäkringsskador	9 300	79 770
Årsavgift el	134 758	38 930
Årsavgifter lokaler, ej moms	39 960	87 352
	184 018	206 052

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	8 713
Material i löpande underhåll	32 237	7 553
Löpande underhåll av bostäder	5 200	8 269
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	34 887	6 630
Löpande underhåll tvättutrustning	43 301	11 393
Löpande underhåll av installationer	16 567	126 602
Löpande underhåll Va/sanitet	21 167	48 750
Löpande underhåll ventilation	0	6 994
Löpande underhåll el	9 942	17 342
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	6 439	0
Löpande underhåll av hissar	71 262	25 312
Löpande underhåll av markytor	93 984	3 790
Skadegörelse	1 648	8 739
Försäkringsskador	131 568	81 403
	468 202	361 490

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	71 693	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	135 000	0
	206 693	0

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2029-01-01

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	134 618	143 764
El	270 307	227 050
Uppvärmning	738 707	762 793
Vatten	241 789	218 058
Sophämtning	82 865	79 779
Tomträttsavgälder	917 850	613 826
Övriga avgifter	324 455	284 549
	2 710 591	2 329 819

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	149 271	135 750
Revisionsarvoden	10 197	7 720
Övriga externa kostnader	174 628	128 786
	334 096	272 256

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	130 075	127 875
Revisionsarvode	15 000	15 000
Löner och andra ersättningar	103 000	95 000
Löner och ersättningar	113 633	137 389
	361 708	375 264
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	73 639	87 727
	73 639	87 727
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	435 347	462 991 //

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	32 497 954	29 603 230
Moms installation IMD-el	-73 868	0
Omklassificering skorsten	0	2 515 885
Omklassificering IMD el	0	378 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 424 086	32 497 954
Ingående avskrivningar	-10 409 299	-9 660 846
Årets avskrivningar	-653 936	-748 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 063 235	-10 409 299
Utgående redovisat värde	21 360 851	22 088 655
Taxeringsvärden byggnader	59 508 000	59 508 000
Taxeringsvärden mark	54 172 000	54 172 000
	113 680 000	113 680 000
Bokfört värde byggnader	21 360 851	22 088 655
	21 360 851	22 088 655

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Egna BR, långvarigt bruk	150 000	150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 500	150 500
Utgående redovisat värde	150 500	150 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	325 983	210 007
Moms IMD-el	73 868	0
	399 851	210 007

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 775	1 075
Förutbetalda tomträttsavgäld	306 011	306 011
Förutbetalda fastighetsförsäkring	28 663	26 540
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 204	41 387
	392 653	375 013

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	4 288 167	4 067 167
Avsättning	219 000	220 000
Ianspråktagande	-206 693	0
Korrigerig eget kapital	0	1 000
	4 300 474	4 288 167

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	16 294 000	16 294 000
	16 294 000	16 294 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SBAB			0	104 029
SBAB	3,08	2022-12-07	125 000	175 000
SBAB	2,98	2024-06-27	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	1,12	2024-03-28	1 549 668	1 649 668
SEB Bolån	0,82	2024-09-28	981 250	1 031 250
SEB Bolån	0,81	2022-06-28	1 000 000	1 100 000
Swedbank Hypotek	3,74	2022-09-26	3 901 996	3 948 796
			12 557 914	13 008 743

Not 17 Skulder till kreditinstitut

346 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 450 829 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 10 948 914 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	346 000	3 981 747
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	12 211 914	9 026 996
	12 557 914	13 008 743

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	47 133	43 847
Övriga upplupna kostnader	177 817	193 031
Förutbetalda hyror och avgifter	516 845	464 059
	741 795	700 937

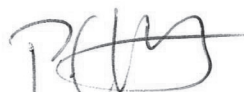
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

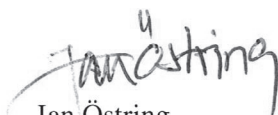
Malmö 2021-01-20


Per Svensson
Ordförande


Nils Magnus Sköld


Agneta Hane


Peter Östlund


Jan Östring

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/01-2021


Afrodisia Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Krister Erlandsson
Av föreningen utsedd revisor


Lena Hansson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pildammen i Malmö, org.nr. 746000-5585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pildammen i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 augusti 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pildammen i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 tryggt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 28/10 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Krister Erlandsson
Av föreningen vald revisor

Lena Hansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.