

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Pilstorpsgården
Org nr: 716438-4252



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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pilstorpsgården får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 1987-03-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-09
Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år och det är till största delen på grund av underhållet av trapphus. Föreningens likviditet har under året förändrats från 221% till 327%.
I resultatet ingår avskrivningar med 237 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -913 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hertigen 1 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 39 lägenheter samt 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastigheternas adress är Erik Dahlbergsgatan 22, Kastellgatan 13 och Helmfeltsgatan 7 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	10
3 rum och kök	12
4 rum och kök	14
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5

Total tomtarea	1 182 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 417 m ²
Total bostadsarea	3 417 m ²
Total lokalarea	328 m ²
Årets taxeringsvärde	66 728 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 314 000 kr

Intäkter från lokalthyror utgör ca 16,24 % av föreningens nettoomsättning.

4

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och trappstädning	Enro Fastighetsskötsel
Fastighetsjour	Örestads Industriövervakning
Hissar	Thyssens Hiss AB
Digital-TV och Bredband 100/100Mbit	Telia 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 53 tkr och planerat underhåll för 1 859 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 608 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 178 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 630 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 959 tkr (281 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 608 tkr (178 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	2009
Takrenovering	2010
Hissrenovering	2013
Trapphusrenovering	2014
Tvättstugeutrustning	2014
Värmecentral	2014

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering av trapphus	1 858 944

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utemiljö	2021/2022	Preliminärt

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Molin	Ordförande	2020
Andrew Jamison	Ledamot	2020
Johanna Bergwall	Ledamot	2021
Lennart Stenkvisst	Ledamot	2021
Johanna Holst	Ledamot	2021
Charlotte Listrup	Ledamot	2021
David Huynh	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Lindqvist	Förtroendevald revisor	2020
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotte Becker	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnel Hedberg	Sammanställande	2020
Charlotte Becker	Suppleant	2020
Ulrika Pons	Suppleant	2020

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 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Senaste förändring av årsavgiften var 2015-01-01 då den höjdes med 3%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja avgiften med 2% från och med 2020-04-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 569 kr/m²/år.

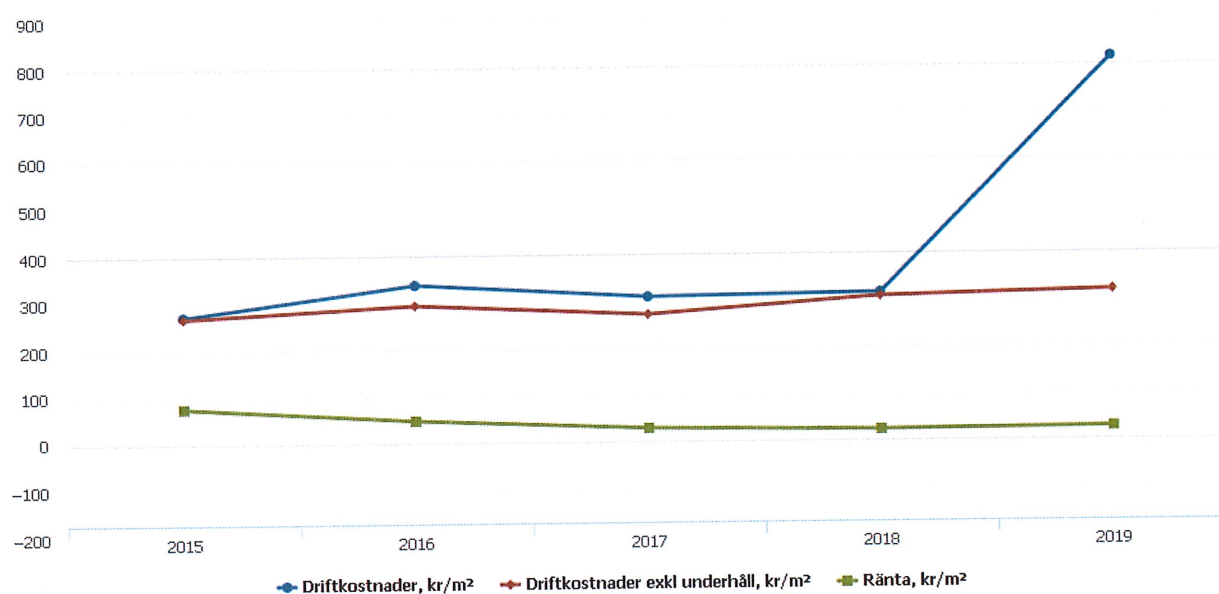
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

7

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 334	2 257	2 289	2 287	2 283
Resultat efter finansiella poster	-1 150	669	673	574	675
Årets resultat	-1 150	669	673	574	675
Resultat exklusive avskrivningar	-913	906	910	824	925
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	162	181	160	171	102
Balansomslutning	31 315	31 423	31 406	31 608	31 373
Kassaflöde, indirekt metod	1 581	262	-39	490	-1 314
Soliditet %	72	75	73	71	69
Likviditet %	327	221	146	162	210
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	569	569	569	604	604
Driftkostnader, kr/m ²	815	315	309	337	271
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	318	307	271	293	267
Ränta, kr/m ²	26	22	28	47	75
Underhållsfond, kr/m ²	242	576	413	311	184
Lån, kr/m ²	2 256	1 965	2 091	2 521	2 626
Skuldkvot %	3,50	3,14	3,36	3,84	4,08



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. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 372 892	4 073 300	2 155 924	-1 607 513	669 356
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				669 356	-669 356
Reservering underhållsfond			608 000	-608 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 858 944	1 858 944	
Årets resultat					-1 150 186
Vid årets slut	18 372 892	4 073 300	904 980	312 787	-1 150 186

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-938 157
Årets resultat	-1 150 186
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-608 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 858 944
Summa	-837 399

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 837 399**

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

7

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 333 968	2 257 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 890	85 597
Summa rörelseintäkter		2 415 858	2 342 807
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 050 931	-1 180 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 636	-111 911
Personalkostnader	Not 6	-61 874	-62 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 727	-236 671
Summa rörelsekostnader		-3 470 168	-1 591 905
Rörelseresultat		-1 054 310	750 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	693	2 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-96 570	-84 160
Summa finansiella poster		-95 877	-81 546
Resultat efter finansiella poster		-1 150 186	669 356
Årets resultat		-1 150 186	669 356

2

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 396 080	29 632 807
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 396 080	29 632 807
Summa anläggningstillgångar		29 396 080	29 632 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	91 934	95 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	49 663	75 552
Summa kortfristiga fordringar		141 597	171 186
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 777 453	1 619 345
Summa kassa och bank		1 777 453	1 619 345
Summa omsättningstillgångar		1 919 051	1 790 531
Summa tillgångar		31 315 131	31 423 338

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	22 446 192	22 446 192	
Fond för yttre underhåll	904 980	2 155 924	
Summa bundet eget kapital	23 351 172	24 602 116	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	312 787	-1 607 513	
Årets resultat	-1 150 186	669 356	
Summa fritt eget kapital	-837 399	-938 157	
Summa eget kapital	22 513 773	23 663 959	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 214 000	6 950 040
Summa långfristiga skulder		8 214 000	6 950 040
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	236 000	407 250
Leverantörsskulder	Not 16	40 883	68 972
Övriga skulder	Not 17	0	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	310 475	332 517
Summa kortfristiga skulder		587 358	809 339
Summa eget kapital och skulder	31 315 131	31 423 338	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 150 186	669 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	236 727	236 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-913 459	906 027
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	29 589	7 329
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-50 732	-73 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-934 602	840 285
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	1 092 710	-578 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 092 710	-578 460
Årets kassaflöde	158 108	261 825
Likvidamedel vid årets början	1 619 345	1 357 520
Likvidamedel vid årets slut	1 777 453	1 619 345
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

5

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	100
Tak och Fasadrenovering	Linjär	40
Bredband	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

U

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 943 976	1 943 976
Hyrer, lokaler	378 928	353 165
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-40 768
Rabatter	0	-2 851
Debiterad fastighetsskatt-	11 064	3 688
Summa nettoomsättning	2 333 968	2 257 210

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	71 520	71 520
Övriga ersättningar	7 311	11 982
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	1
Övriga rörelseintäkter	2 876	1 734
Summa övriga rörelseintäkter	81 890	85 597

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 858 944	-29 145
Reparationer	-53 023	-51 830
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 983	-77 283
Försäkringspremier	-39 732	-34 667
Kabel- och digital-TV	-133 920	-145 823
Serviceavtal	-10 755	-4 406
Obligatoriska besiktningar	-11 307	-30 449
Bevakningskostnader	-5 694	0
Snö- och halkbekämpning	-2 729	-7 683
Förbrukningsinventarier	-85 417	-2 537
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 665
Vatten	-92 569	-88 666
Fastighetsel	-80 074	-73 076
Uppvärmning	-415 156	-437 096
Sophantering och återvinning	-46 428	-47 917
Förvaltningsarvode drift	-134 201	-148 482
Summa driftkostnader	-3 050 931	-1 180 723

7

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 212	-67 361
Hyra inventarier & verktyg	-879	0
IT-kostnader	-626	-463
Arvode, yrkesrevisorer	-15 105	-15 558
Övriga förvaltningskostnader	-23 296	-8 065
Kreditupplysningar	-450	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 478	-12 963
Representation	-5 165	-4 020
Bankkostnader	-2 425	-2 805
Summa övriga externa kostnader	-120 636	-111 911

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-13 950	-13 650
Sammanträdesarvoden	-32 552	-31 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-895
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-13 372	-13 605
Summa personalkostnader	-61 874	-62 600

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-210 352	-210 296
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-26 375
Avskrivningar tillkommande utgifter	-26 375	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-236 727	-236 671

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	47
Övriga ränteintäkter	682	2 567
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	693	2 614

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-96 510	-84 160
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-96 570	-84 160

4

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 719 655	20 719 655
Mark	11 597 241	11 597 241
Anslutningsavgifter, IT	137 500	137 500
Standardförbättringar	1 055 000	1 055 000
	33 509 396	33 509 396
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 509 396	33 509 396
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 475 339	-3 265 043
Anslutningsavgifter, IT	-137 500	-137 500
Standardförbättringar	-263 750	-237 375
	-3 876 589	-3 639 918
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-210 352	-210 295
Årets avskrivning anslutningsavgifter, IT	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-26 375	-26 375
	-236 727	-236 670
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 113 316	-3 876 588
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 396 080	29 632 807
Varav		
Byggnader	17 033 964	17 244 316
Mark	11 597 241	11 597 241
Anslutningsavgifter, IT	0	0
Standardförbättringar	764 875	791 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 000 000	52 800 000
Lokaler	2 728 000	2 514 000
Totalt taxeringsvärde	66 728 000	55 314 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 851 000</i>	<i>29 836 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 877 000</i>	<i>25 478 000</i>

2

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	184 160	184 160
	184 160	184 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	184 160	184 160
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-184 160	-184 160
	-184 160	-184 160
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-14 255
Kundfordringar	0	14 255
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	0

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	18 138	21 838
Skattekonto	70 996	70 996
Andra kortfristiga fordringar	2 800	2 800
Summa övriga fordringar	91 934	95 634

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 716	39 732
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	16 916
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 947	18 904
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 663	75 552

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 005 581	704 899
Transaktionskonto	771 872	914 446
Summa kassa och bank	1 777 453	1 619 345

2

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 450 000	7 357 290
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-236 000	-407 250
Långfristig skuld vid årets slut	8 214 000	6 950 040

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	1,13%	2019-05-22	171 250,00	0,00	171 250,00	0,00
NORDEA	1,15%	2020-05-20	2 750 000,00	0,00	100 000,00	2 650 000,00
NORDEA	1,55%	2022-04-13	1 916 000,00	0,00	56 000,00	1 860 000,00
SEB	1,01%	2024-05-28	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
SEB	1,13%	2024-05-28	2 520 000,00	0,00	80 000,00	2 440 000,00
Summa			7 357 250,00	1 500 000,00	407 250,00	8 450 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 236 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 944 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 270 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	40 883	68 972
Summa leverantörsskulder	40 883	68 972

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	600
Summa övriga skulder	0	600

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	7 989	8 558
Upplupna elkostnader	7 432	10 808
Upplupna vattenavgifter	16 125	15 100
Upplupna värmekostnader	65 953	65 264
Upplupna kostnader för renhållning	7 251	7 122
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 395
Upplupna styrelsearvoden	1 000	1 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 342	14 454
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 883	194 816
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	310 475	332 517

✓

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 458 000	12 458 000

Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

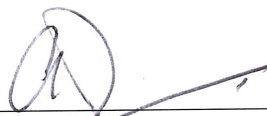
Styrelsens underskrifter

Malmö 4/4 2020

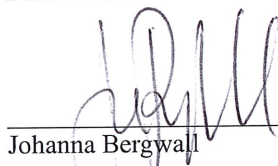
Ort och datum



Peter Molin



Andrew Jamison



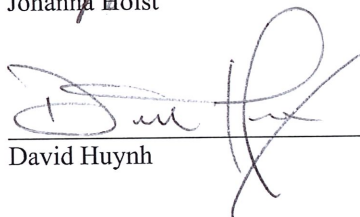
Johanna Bergwall



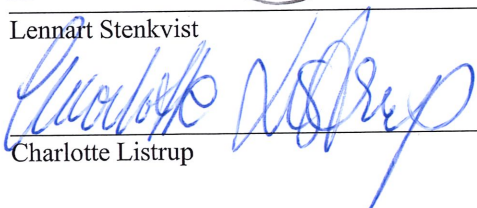
Johanna Holst



Lennart Stenkvis



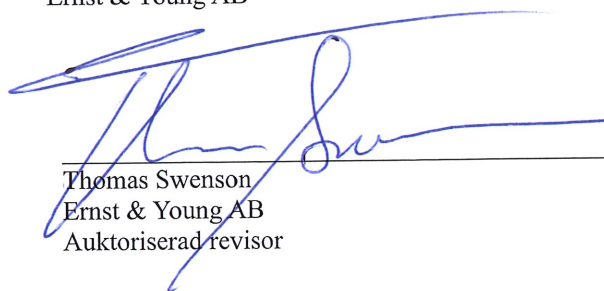
David Huynh



Charlotte Listrup

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 april 2020

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Cecilia Lindqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pilstorpsgården, org.nr 716438-4252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2019 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 8/5 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Cecilia Lindqvist
Förtroendevald revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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, d.v.s. 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.

Anteckningar

BRF Pilstorpsgården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Pilstorpsgården 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

