

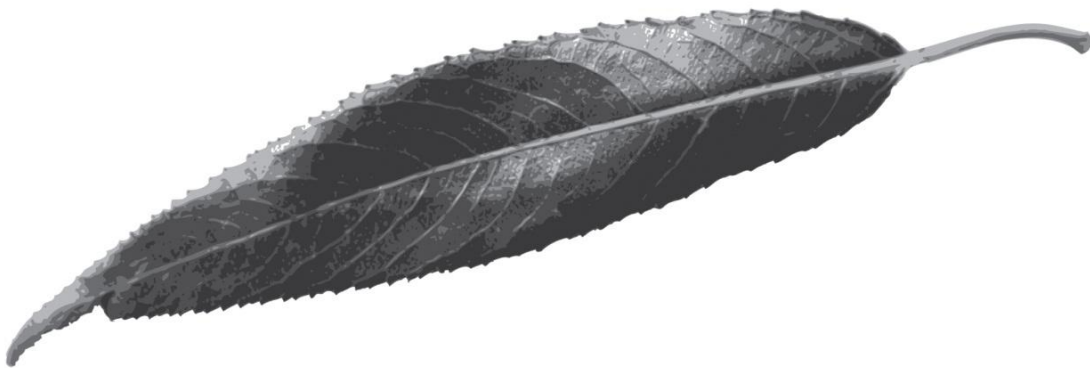


ÅRSREDOVISNING

1/9 2013 – 31/8 2014

HSB Bostadsrättsförening

Pildammen



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pildammen i Malmö
746000-5585

Lokal för stämma: Föreningens gemensamhetslokal
Tid: onsdagen den 18 februari 2015 klockan 19.00

Efter stämman blir det samkväm med enkel förtäring.

Ett bra tillfälle att träffas, lära känna varandra och se vilka som sitter i styrelsen. Ta med din granne!

Var vänlig och fyll i talongen nedan om ni vill delta i samkväm efter stämman, så att vi vet hur många som kommer och kan förbereda.

Varmt välkomna!

Klipp här-----

Jag/Vi vill delta i Brf. Pildammens samkväm efter föreningsstämman den **18 februari 2015**

Namn:.....

Adress:.....Antal personer:.....

Lägenhetsnummer:..... Telefon:.....

Lämna talongen senast den 9 februari på fastighetskontorets brevlåda Smedjegatan 21B

STYRELSEN

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Pildammen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den **18 februari 2015 klockan 19.00**

STYRELSEN

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisoreernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt vicevärd
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av föreningens ordförande
15. Val av vicevärd
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning
18. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
19. Motioner
20. Avslutning

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01-2014-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kaplanen 2, vilken innehåller 111 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.

Efter sammanslagningar av lägenheterna fördelar sig lägenheter enligt följande:

2 st	1 r o k
81 st	2 r o k
17 st	3 r o k
3st	4 r o k
1st	5 r o k
2st	6 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 den 19 februari 2014 i föreningens gemensamhetslokal.

Närvarande var 20 röst berättigade och 1 icke röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Per Svensson
Vice ordförande	Oscar Heijkensköld
Sekreterare	Bertil Ekelund
Studieorganisatör	Kent Wallgren
Utsedd av HSB	Jan Östring
Suppleant	Ellinor Gylling
Suppleant	Emma Henriksson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Styrelseledamot Per Svensson, Bertil Ekelund, Oscar Heijkensköld samt suppleant Ellinor Gylling.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden

Firmatecknare, två i förening

Bertil Ekelund, Oscar Heijkensköld, Per Svensson, Kent Wallgren

Revisorer

Ordinarie: Lena Hansson samt Krister Erlandsson
samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Karin Lindros samt Jonathan Engman

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Per Svensson samt Oscar Heijkensköld

Vicevärd och anställda

Kent Wallgren Vicevärd

Föreningen har två deltids anställda, lokalvårdaren Ulla Pennsäter samt fastighetsskötaren Ikmet Dajoski t.om 2013-12-31.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 120 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 8 st.

Vi hälsar följande medlemmar välkomna i föreningen:

Peter Östlund (18), Henry Rickard Persson (66), Laurent Veilleux (85), Stina Löfgren, Sebastian Göthe (87), Hanna Samuelsson (96), Emilio Essén, Adriana Essén, Birgitta Essén (98), Ida Olsson (100), Henrik Tengqvist (104)

Händelser under året

Hagtorns fastighetsservice har tagit över vaktmästarens uppgifter kring skötsel av grönytor samt delar av löpande underhåll fr.o.m. 140101

Ombyggnad och underhållsplan

Påbörjat fönsterbyte på fastigheten och beräknar pågå fram till december 2014.
Värmecentralen har blivit uppdaterad med ny VVS pump, VS pump, Expansionskärl samt reglerventiler. Bengt Dahlgren AB har tagit över driftoptimering av värmecentralen.
Sopnedkassen i trapphusen har stängts och flyttats ut på gårdens källstation.
Sortering av matavfall har införts i föreningen.

Aktiviteter

Styrelsen informerar via Pildammsnytt samt hemsidan.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % from 1/1-2015

Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktning av fastigheten Kaplanen 2 gjordes den 8/5-2014
Närvarande var Per Svensson, Kent Wallgren, Oscar Heijkensköld
HSB fastighetstekniker Robert Andersson

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Obligatorisk ventilationskontroll utförs slutet på 2014 alt. början på 2015
Källarnedgångar med tillhörande smidesräcken planeras för reparation våren 2015
Renovering av föreningens gemensamhetslokal.
Injustering av värme samt inventering av lägenheternas radiatorer.
Relining av köksavloppstam Smedjegatan 21C

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.

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	4 424	4 282	4 406	4 100	4 067
Rörelsens kostnader	-3 359	-3 575	-3 668	-4 365	-3 793
Finansiella poster, netto	-404	-430	-489	-472	-382
Skatter	0	0	0	17	-2
Årets resultat	661	277	249	-720	-110
Likvida medel & fin. Placeringar	1 072	862	898	744	1 767
Skulder till kreditinstitut	11 137	11 761	11 851	12 389	12 928
Fond för yttre underhåll	3 811	3 831	3 777	4 540	4 860
Balansomslutning	18 332	18 344	18 097	18 343	19 571
Fastighetens taxeringsvärde	77 539	77 539	65 221	65 221	65 221
Balanserat resultat	1 115	819	623	581	370

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	818 541
Disposition enligt stämmobeslut 2013	276 581
Årets resultat	660 970
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-215 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	235 180
Summa till stämmans förfogande	1 776 272

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 776 272
-------------------------	-----------

Styrelsens slutord

Vi medlemmar som bor i BRF Pildammen äger huset tillsammans. Om vi alla medlemmar tar ansvar för en trevlig boendemiljö medverkar vi också till att skapa goda förutsättningar samt genomföra förbättringar så att alla ska trivas.

Styrelsen har under året haft fokus på att färdigställa fönsterbytet på vår fastighet och vi arbetar kontinuerligt med att anpassa fastighetens energiförbrukning mot HSB:s klimat mål. Fönsterbytet på fastigheten är en betydande utgift för föreningen men att man även bör se det som en investering där vi kan spara energi samt framtida underhållskostnader.

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



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 424 301	4 282 250
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 246 925	-2 493 431
Löpande underhåll	Not 3	-316 735	-190 565
Periodiskt underhåll	Not 4	-235 180	-368 697
Fastighetskatt/avgift		-134 392	-105 063
Tomträttsavgäld	Not 5	-5 960	-3 973
Avskrivningar	Not 6	-419 766	-413 842
Summa fastighetskostnader		<u>-3 358 957</u>	<u>-3 575 570</u>
Rörelseresultat		1 065 343	706 680
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 493	8 497
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-409 866</u>	<u>-438 596</u>
Summa finansiella poster		<u>-404 373</u>	<u>-430 099</u>
Årets resultat		660 970	276 581

**HSB:s Brf Pildammen i Malmö**

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 7	16 590 238	17 010 004
Pågående byggnation	Not 8	228 886	91 009
		<u>16 819 124</u>	<u>17 101 013</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 9	500	700
Egna Brf, långvarigt bruk		150 000	150 000
		<u>150 500</u>	<u>150 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 969 624</u>	<u>17 251 713</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 110	3 339
Avräkningskonto HSB Malmö		1 071 884	361 605
Övriga fordringar	Not 10	193 913	160 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	31 034	66 971
		<u>1 297 941</u>	<u>592 232</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 297 941</u>	<u>1 092 232</u>
Summa tillgångar		<u>18 267 565</u>	<u>18 343 945</u>



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		189 860	189 860
Upplåtelseavgifter		614 220	614 220
Fond för yttre underhåll		3 810 752	3 830 932
		<u>4 614 832</u>	<u>4 635 012</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 115 301	818 541
Årets resultat		660 970	276 581
		<u>1 776 272</u>	<u>1 095 121</u>
Summa eget kapital		<u>6 391 104</u>	<u>5 730 133</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 513 044	11 136 776
		<u>10 513 044</u>	<u>11 136 776</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	623 732	623 732
Leverantörsskulder		58 125	20 484
Fond för inre underhåll		125 782	134 391
Övriga skulder	Not 16	84 649	199 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	471 130	499 325
		<u>1 363 418</u>	<u>1 477 035</u>
Summa skulder		<u>11 876 462</u>	<u>12 613 811</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>18 267 565</u>	<u>18 343 945</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		16 294 000	16 116 000
<i>varav frigjorda</i>			
Ansvarsförbindelser			
Fastigo			6 171
HSB Malmö		Inga	Inga

**HSB:s Brf Pildammen i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden är slutavskriven år 2048 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Inventarierna är slutavskrivna.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2014.

Inkomstskatt

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

Övrigt

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-08-31	2013-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	113 391	112 430
Revisorsarvode	13 320	13 360
Löner och andra ersättningar	110 723	98 831
	<u>237 434</u>	<u>224 621</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	196 776	316 083
Uttagsskatt	0	107 010
	<u>196 776</u>	<u>423 093</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	84 548	93 216
Övriga gemensamma kostnader	500	938
	<u>85 048</u>	<u>94 154</u>
Totalt	<u>519 258</u>	<u>741 868</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31	
Not 1	Nettoomsättning			
	Årsavgifter bostäder	4 300 904	4 175 508	
	Hysesintäkter	90 000	90 000	
	Övriga intäkter	33 397	16 742	
		4 424 301	4 282 250	
Not 2	Drift			
	Personalkostnader	519 258	741 868	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	97 279	26 046	
	El	119 732	130 029	
	Uppvärmning	784 590	881 314	
	Vatten	179 706	196 766	
	Sophämtning	59 469	84 343	
	Övriga avgifter	140 300	126 834	
	Förvaltningsarvoden	112 514	147 942	
	Övriga driftskostnader	234 077	158 289	
		2 246 925	2 493 431	
Not 3	Löpande underhåll			
	Löpande underhåll	5 444	4 000	
	Material i löpande underhåll	7 413	6 844	
	Löpande underhåll av bostäder	0	22 168	
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	14 969	0	
	Löpande underhåll tvättutrustning	859	15 581	
	Löpande underhåll av installationer	1 672	0	
	Löpande underhåll Va/sanitet	30 741	19 056	
	Löpande underhåll ventilation	3 821	1 263	
	Löpande underhåll el	1 659	0	
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	2 436	
	Löpande underhåll hissar	154 884	120 158	
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	2 438	3 800	
	Löpande underhåll markytor	373	140	
	Skadegörelse	563	0	
	Försäkringsskador	91 899	-4 881	
		316 735	190 565	
Not 4	Periodiskt underhåll			
	Periodiskt underhåll	3 500	7 509	
	Periodiskt underhåll bostäder	0	3 500	
	Periodiskt underhåll installationer	192 125	0	
	Periodiskt underhåll va/sanitet	7 000	24 188	
	Periodiskt underhåll markytor	32 555	333 500	
		235 180	368 697	
Not 5	Tomträttsavgäld			
	Tomträttsavgäld	Avtal tom 2018-12-31	5 960	3 973
Not 6	Avskrivningar			
	Byggnader och ombyggnader	419 766	413 842	
		419 766	413 842	



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter		2014-08-31	2013-08-31
Not 7	Byggnader och Mark		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 571 761	23 051 761
	Årets investeringar	0	520 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23 571 761</u>	<u>23 571 761</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 561 757	-6 147 915
	Årets avskrivningar	-419 766	-413 842
	Utgående avskrivningar	<u>-6 981 523</u>	<u>-6 561 757</u>
	Bokfört värde Byggnader	16 590 238	17 010 004
	Bokfört värde Byggnader och Mark	16 590 238	17 010 004
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Byggnad - lokaler	448 000	448 000
		<u>46 448 000</u>	<u>46 448 000</u>
	Mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Mark - lokaler	91 000	91 000
		<u>31 091 000</u>	<u>31 091 000</u>
	Taxeringsvärde totalt	77 539 000	77 539 000
Not 8	Pågående byggnation		
	Ingående anskaffningsvärde		
	Fönsterbyte	91 009	0
	Aktivering	0	0
	Årets investeringar	137 877	91 009
	Pågående nyanläggningar	228 886	91 009
Not 9	Andelar		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	0	200
	Utråde 2014-03-25	<u>500</u>	<u>700</u>

**HSB:s Brf Pildammen i Malmö**

Noter	2014-08-31	2013-08-31
-------	------------	------------

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordringar	112 475	80 413
Skattekonto	81 438	79 903
	193 913	160 316

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter	2 241	6 128
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 793	60 843
	31 034	66 971

Not 12 Kortfristiga placeringar

Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	0	500 000
--	---	---------

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 860	614 220	3 830 932	818 541	276 581
Resultatdisponering under året				276 581	-276 581
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-235 180	235 180	
Avsättning år 2014 yttre fond			215 000	-215 000	
Årets resultat					660 970
Belopp vid årets slut	189 860	614 220	3 810 752	1 115 301	660 970

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10125677	4,34%	2020-05-15	1 503 109	279 816
SEB Bolån	23049856	3,56%	2015-03-28	2 144 621	97 116
SEB Bolån	23749920	2,72%	2014-09-27	1 281 250	50 000
Swedbank Hypotek	2853017792	3,74%	2022-09-26	4 182 796	46 800
SBAB	23461382	3,08%	2022-12-07	425 000	50 000
SEB Bolån	32434584	3,31%	2018-06-28	1 600 000	100 000
				11 136 776	623 732

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 513 044
--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	8 018 116
---	-----------



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	623 732	623 732
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	32 836	37 627
Arbetsgivaravgifter	29 313	31 966
Mervärdesskatt	0	107 010
Depositioner	22 500	22 500
	84 649	199 103
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	70 149	74 283
Övriga upplupna kostnader	71 009	91 360
Förutbetalda hyror och avgifter	329 972	333 682
	471 130	499 325

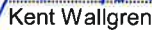
Malmö 9/12 - 2014


Per Svensson


Bertil Ekelund


Jan Östring


Oskar Heijekenskjöld


Kent Wallgren

Vår revisionsberättelse har 17/12-2014 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lena Hansson
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Krister Erlandsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB:s Brf Pildammen i Malmö för året 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Pildammen i Malmö för år 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö 17, 12

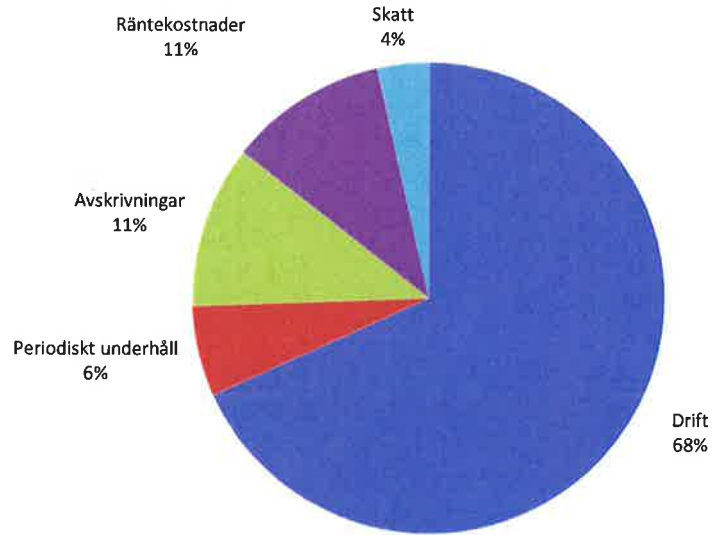
2014


Lena Hansson
Av föreningen vald revisor

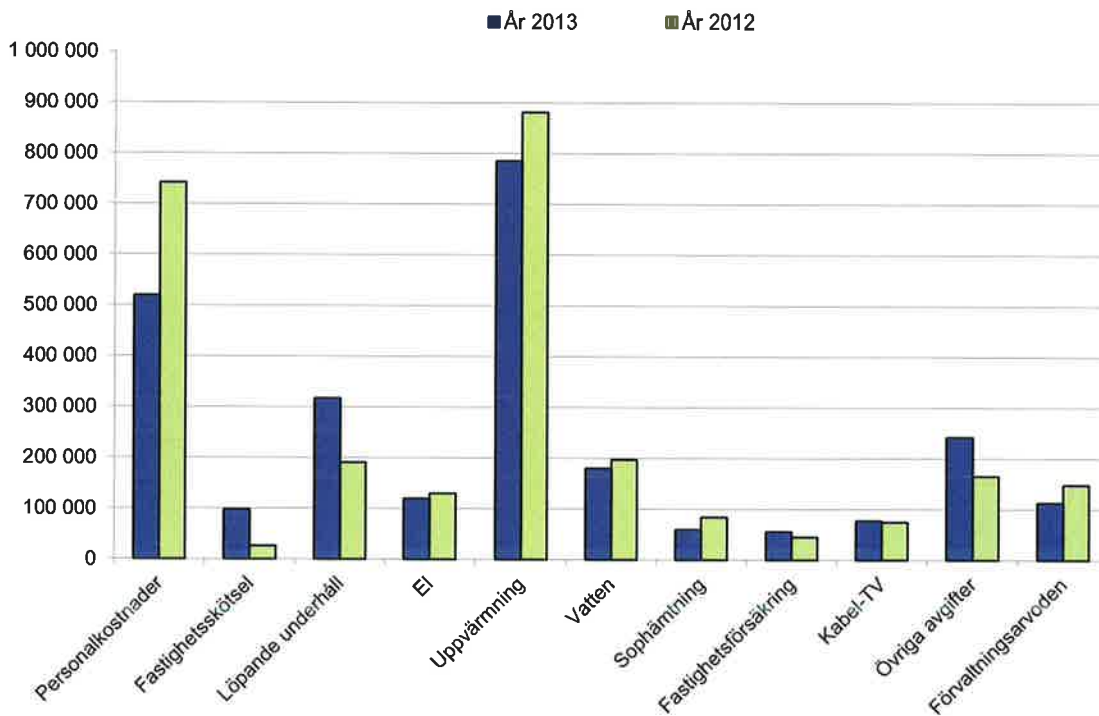

Krister Erlandsson
Av föreningen vald revisor


Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 förutbetald 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. Förutbetald 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 tjuugoårsperiod. 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.