

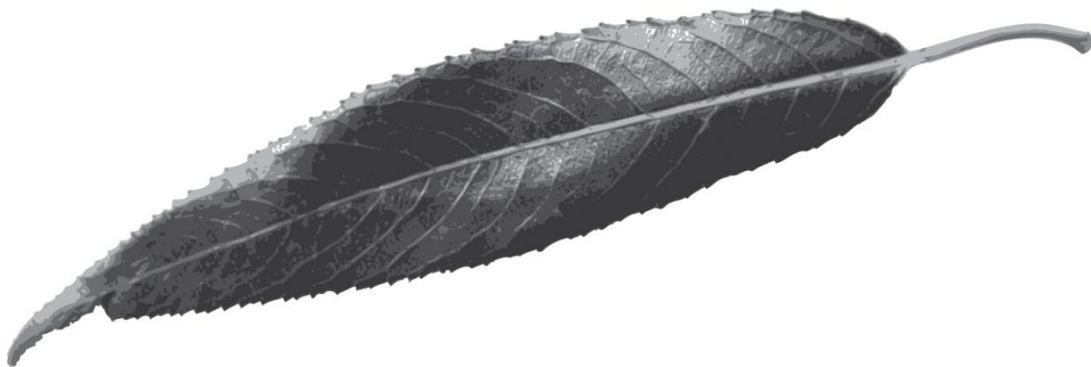


ÅRSREDOVISNING

1/9 2016 – 31/8 2017

HSB Bostadsrättsförening

Pildammen



HSB – där möjligheterna bor

Lokal för stämma: Föreningens gemensamhetslokal
Tid: 7 februari 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 föreningsstämmen den 7 februari 2018

Namn:.....

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

Lägenhetsnummer:..... Telefon:.....

Lämna talongen senast den 1 februari på fastighetskontorets brevlåda Smedjegatan 21B

STYRELSEN

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Pildammen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 7 Februari kl 19.00 2018

STYRELSEN

Dagordning

Val av ordförande för stämman
Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
Fastställande av dagordningen
Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
Fråga om kallelse behörige skett
Närvarorätt på stämman
Styrelsens årsredovisning
Revisorernas berättelse
Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt vicevärd
Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
Val av föreningens ordförande
Val av vicevärd
Val av revisorer och suppleanter
Val av valberedning
Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
Nya Stadgar
Motioner
Avslutning

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningens 111 lägenheter fördelar sig enligt följande:

2 st	1 r o k
90 st	2 r o k
17 st	3 r o k
1 st	4 r o k
1 st	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 den 8 Februari 2017 i föreningens gemensamhetslokal. Närvarande var 23 röstberättigade och 2 icke röstberättigade medlemmar.



Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Per Svensson
Vice ordförande	Oscar Heijkensköld
Sekreterare	Nilsmagnus Sköld
Studieorganisatör	Ellinor Gylling
Utsedd av HSB	Jan Östring
Suppleant	Eva Svensson (avsade sig uppdraget)
Suppleant	Peter Östlund
Suppleant	Kent Wallgren

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Svensson, Oscar Heijkensköld. Suppleanter Kent Wallgren, Peter Östlund.
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Nilsmagnus Sköld, Oscar Heijkensköld, Per Svensson, Ellinor Gylling

Revisorer

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

Valberedning

Jonatan Engman, Henrik Tengqvist

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Per Svensson, Oscar Heijkensköld

Vicevärd och anställda

Kent Wallgren/Vicevärd
Ulla Pennsäter/Lokalvärdare

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 127 st (föregående år 125 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 10 st.



Vi hälsar följande medlemmar välkomna i föreningen:

Filip Jensen (2), Jonathan Engman (12), Amra Piragic (33), Maximilian Öhrneman, Fredrik Öhrneman, Yvonne Öhrneman, (71), Linn Bertsson, Gustav Rosengren (87), Anna Lindgren (90), Jan Samuelsson, Erik Samuelsson, Eva Samuelsson (92), Rebecka Erntell, Urban Månsby (97), Molly Mellström, Anton Nykänen (111), Annika Beskow (112)

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ombyggnad och underhållsplan

Föreningen har relinat 5 stycken avloppsstammar
Belysning grindar samt källsortering
Ny stolpbelysning gården
Spolning av avloppsstammar

Tomträtt

Majoritet av medlemmarna valde att fortsätta med tomträtt enligt enkät som skickats ut till samtliga medlemmar.
Styrelsen har tecknat nytt tomträttsavtal med Malmö Stad från och med 2019-01-01. Den nya tomträttsavgälden blev satt till 917 850 kr årligen.

Aktiviteter

Styrelsen informerar via Pildammsnytt samt hemsida.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 6 % from 1/1-2018 på grund av ökade driftskostnader/underhåll.

Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktning av fastigheten Kaplanen 2 gjordes den 30/5-2017.
Fastighetsbesiktning utfördes genom HSBs representant Lars Larsson för en uppdatering av fastighetens underhållsplan, delar av styrelsen deltog.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Nya grindar innegården.
Omfogning av skorstenar samt byte/lagning av skadade skorstenskronor.
Relining av avloppsstammar (inom 5 år)
IMD El (individuell elmätning)



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.

Förändring eget kapital

Alla belopp i kronor	Insatser	Upplåtelse-avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 860 kr	614 220 kr	3 760 605 kr	2 375 045 kr	509 405 kr
Resultatdisp. under året				509 405 kr	-509 405 kr
Ianspråktagen. 2016/17 av yttre fond			-160 064 kr	160 064 kr	
Avsättning år 2016/17 yttre fond			268 000 kr	-268 000 kr	
Årets resultat					739 211 kr
Belopp vid årets slut	189 860 kr	614 220 kr	3 868 541 kr	2 776 514 kr	739 211 kr

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	5 079	4 779	5 083	4 424	4 282
Rörelsens kostnader	-3 939	-3 850	-4 045	-3 359	-3 575
Finansiella poster, netto	-401	-420	-489	-404	-430
Årets resultat	739	509	549	661	277
Likvida medel & fin. placeringar	2 293	2 114	1 225	1 072	862
Skulder till kreditinstitut	14 262	14 889	15 513	11 137	11 761
Fond för yttre underhåll	3 869	3 761	3 945	3 811	3 831
Balansomslutning	23 321	23 258	23 134	18 332	18 344
Fastighetens taxeringsvärde	84 563	84 563	77 539	77 539	77 539
Soliditet %	35%	32%	30%	35%	31%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	66	69	81	67	71
Låneskuld/kr/kvm	2325	2427	2529	1815	1917
Avgift per kvm/kr	809	763	727	706	685

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 375 045
Disposition enligt stämmobeslut 2016	509 405
Årets resultat	739 211
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-268 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	160 064
Summa till stämmans förfogande	3 515 725

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 515 725
-------------------------	-----------

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 och genomföra förbättringar så att vi alla trivs.

Under verksamhetsåret har vi relinat 5 avloppsstammar då ett läckage uppstod, inom snar framtid bör de resterande stammarna åtgärdas.

Trädgården har under verksamhetsåret fått en del ny/omplantering för att den så småningom skall bli mer underhålls effektiv.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med energibesparande åtgärder och arbetar mot HSB:s klimatmål. Tillsammans måste vi hjälpas åt att minska vårt värme- och vattenbehov genom att vi alla bidrar till att se över sitt användande.

Föreningen står inför en ekonomisk utmaning med ett nytt tomträttsavtal 2019-01-01

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
746000-5585



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	5 079 013	4 779 365
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 606 225	-1 496 485
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-465 907	-494 181
Löpande underhåll	Not 4	-582 504	-361 455
Periodiskt underhåll	Not 5	-160 064	-403 891
Övriga externa kostnader	Not 6	-293 585	-298 699
Fastighetskatt/avgift		-145 020	-140 038
Tomträttsavgäld	Not 7	-5 960	-5 960
Avskrivningar	Not 8	-679 191	-649 118
Summa fastighetskostnader		<u>-3 938 456</u>	<u>-3 849 827</u>
Rörelseresultat		1 140 557	929 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 954	4 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-405 300</u>	<u>-425 090</u>
Summa finansiella poster		<u>-401 346</u>	<u>-420 133</u>
Årets resultat		739 211	509 405
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		739 211	509 405
Avsättning underhållsfond		-268 000	-219 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>160 064</u>	<u>403 891</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-107 936</u>	<u>184 891</u>
Överskott		631 275	694 296



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 20 621 575 20 699 297

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 0 35 500

20 621 575 20 734 797*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 11 500 500

Egna Brf, långvarigt bruk

150 000 150 000150 500 150 500

Summa anläggningstillgångar

20 772 075 20 885 297

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

2 292 195 2 114 402

Övriga fordringar

Not 12 83 912 83 353

Aktuell skattefordran

102 408 107 204

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 69 656 67 772

2 548 171 2 372 730*Kassa och bank*

Kassa och Bank

593 0593 0

Summa omsättningstillgångar

2 548 764 2 372 730

Summa tillgångar

23 320 839 23 258 027

CB



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

189 860

189 860

Upplåtelseavgifter

614 220

614 220

Fond för yttre underhåll

3 868 541

3 760 605

4 672 6214 564 685*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 776 514

2 375 045

Årets resultat

739 211

509 405

3 515 7252 884 450

Summa eget kapital

8 188 3467 449 135

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

13 635 359

14 261 975

13 635 35914 261 975*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

626 616

626 616

Leverantörsskulder

45 557

109 364

Fond för inre underhåll

97 332

117 172

Övriga skulder

Not 17

37 246

25 207

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

690 384

668 558

1 497 1341 546 918

Summa skulder

15 132 49315 808 893

Summa eget kapital och skulder

23 320 83923 258 027



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,29 %

Inventarier

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt (fakturerat) belopp.

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 2016/2017.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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.



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 931 492	4 652 340
Hysesintäkter	94 875	90 750
Övriga intäkter	52 646	36 275
	5 079 013	4 779 365
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	227 105	183 954
El	118 313	115 483
Uppvärmning	860 665	798 069
Vatten	204 260	212 425
Sophämtning	73 515	81 479
Övriga avgifter	122 367	105 075
Summa	1 606 225	1 496 485
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	123 200	121 250
Revisorsarvode	15 000	15 000
Löner och andra ersättningar	95 000	110 000
Summa	233 200	246 250
Löner och ersättningar	144 344	151 299
Summa	144 344	151 299
Sociala kostnader	88 363	96 632
Summa	88 363	96 632
Totalt	465 907	494 181
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	1 531	0
Material i löpande underhåll	4 347	7 323
Löpande underhåll av bostäder	27 774	44 285
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	24 013	34 491
Löpande underhåll tvättutrustning	14 696	14 180
Löpande underhåll av installationer	5 269	12 646
Löpande underhåll Va/sanitet	104 801	40 098
Löpande underhåll värme	0	9 002
Löpande underhåll ventilation	16 275	4 824
Löpande underhåll el	93 173	29 621
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	22 627	9 063
Löpande underhåll hissar	198 322	119 360
Löpande underhåll markytor	23 663	12 500
Skadegörelse	13 260	12 775
Försäkringsskador	32 753	11 287
Summa	582 504	361 455



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	25 596
	Periodiskt underhåll va/sanitet	3 500	177 948
	Periodiskt underhåll el	0	18 625
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	156 564	25 899
	Periodiskt underhåll markytor	0	155 823
	Summa	160 064	403 891
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	132 142	124 106
	Revisionsarvoden	9 250	9 075
	Övriga externa kostnader	152 193	165 518
	Summa	293 585	298 699
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld Avtal t o m 2018-12-31	5 960	5 960
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	679 191	649 118
	Summa	679 191	649 118



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 001 761	29 001 761
Årets investering	565 969	0
Omklassificering	35 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 603 230</u>	<u>29 001 761</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 302 464	-7 653 346
Årets avskrivningar	-679 191	-649 118
Utgående avskrivningar	<u>-8 981 655</u>	<u>-8 302 464</u>
Bokfört värde Byggnader	20 621 575	20 699 297
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	448 000	448 000
	<u>48 448 000</u>	<u>48 448 000</u>
Mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
Mark - lokaler	115 000	115 000
	<u>36 115 000</u>	<u>36 115 000</u>
Taxeringsvärde totalt	84 563 000	84 563 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	35 500	0
Omklassificering	0	0
Årets investeringar	-35 500	35 500
Pågående nyanläggningar	<u>0</u>	<u>35 500</u>
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	83 912	83 353			
	83 912	83 353			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter	1 989	2 462			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 667	65 310			
	69 656	67 772			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 860	614 220	3 760 605	2 375 045	509 405
Resultatdisponering under året				509 405	-509 405
lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-160 064	160 064	
Avsättning år 2015 yttre fond			268 000	-268 000	
Årets resultat					739 211
Belopp vid årets slut	189 860	614 220	3 868 541	2 776 514	739 211
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10125677	4,34%	2020-05-15	663 661	279 816
SBAB	23461382	3,08%	2022-12-07	275 000	50 000
SBAB	24761517	2,98%	2024-06-27	5 000 000	0
SEB Bolån	23049856	0,70%	2018-03-28	1 849 668	100 000
SEB Bolån	23749920	0,50%	2017-09-28	1 131 250	50 000
SEB Bolån	32434584	3,31%	2018-06-28	1 300 000	100 000
Swedbank Hypotek	2853017792	3,74%	2022-09-26	4 042 396	46 800
				14 261 975	626 616
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 635 359
Ställda säkerheter				16 294 000	16 294 000



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter

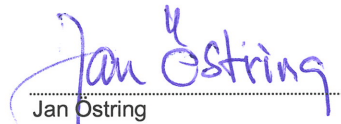
2017-08-31


2016-08-31


Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	626 616	626 616
Not 17	Övriga kortfristiga skulder		
	Källskatt	8 650	860
	Arbetsgivaravgifter	6 096	1 847
	Depositioner	22 500	22 500
		37 246	25 207
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	54 655	57 842
	Övriga upplupna kostnader	216 705	235 062
	Förutbetalda hyror och avgifter	419 024	375 654
		690 384	668 558

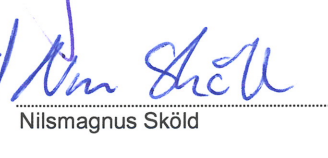
Malmö 11/12 - 2017


Ellinor Gylling

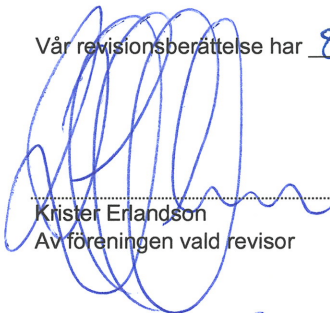

Jan Östring


Per Svensson

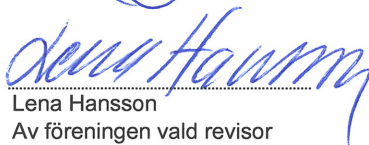

Oscar Heijkenskiöld


Nilsmagnus Sköld

Vår revisionsberättelse har 8/1 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning


Kristin Erlandson
Av föreningen vald revisor


Camilla Bakkunda
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lena Hansson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pildammen i Malmö, org.nr. 76000-5585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pildammen i Malmö för 20170831.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorens 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 revisorsd 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsd 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt 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 år 2017/0831 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 8/1-2018



Camilla Baklund

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

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 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.

Egna anteckningar.

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.