

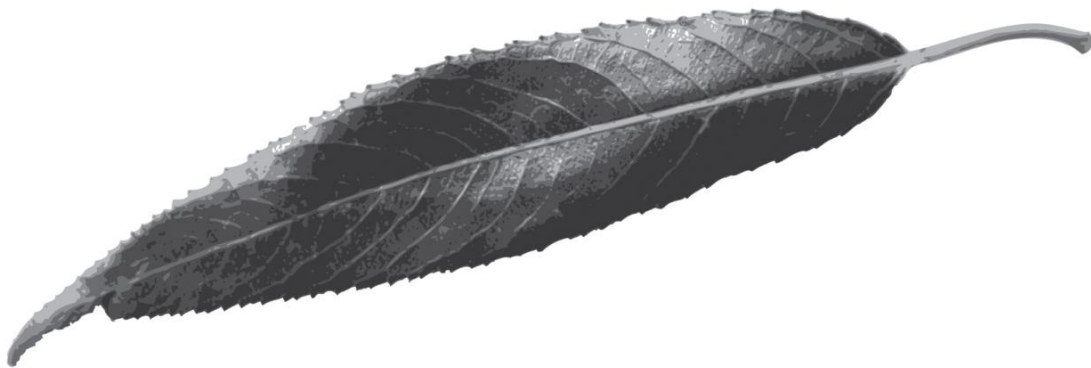


ÅRSREDOVISNING

1/9 2014 – 31/8 2015

HSB Bostadsrättsförening

Pildammen



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pildammen i Malmö
746000-5585

Lokal för stämma: Föreningens gemensamhetslokal
Tid: torsdagen den 18 februari 2016 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 2016**

Namn:.....

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

Lägenhetsnummer:..... Telefon:.....

Lämna talongen senast den 7 februari på fastighetskontorets brevlåda Smedjegatan 21B

STYRELSEN

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Pildammen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den **18 februari 2016 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. Revisorernas 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. Avskaffande av gas till fastigheten Kaplanen 2
20. Avslutning

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-09-01-2015-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kaplanen 2, vilken innehåller 111 st lägenheter samt 1 st lokal och innehas med tomträtt.

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 rok
81 st	2 rok
17 st	3 rok
3st	4 rok
1st	5 rok
2st	6 rok

Föreningens byggnad färdigställdes år 1944.

Total lägenhetsyta 6095 kvm samt total lokalyta ca 40 kvm.

Medel lägenhetsyta 58 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 februari 2015 i föreningens gemensamhetslokal. Närvarande var 22 röstberättigade och 2 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, Kent Wallgren samt suppleant Emma Henriksson.

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

Jonathan Engman

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Per Svensson samt Oscar Heijkensköld

Vicevärd och anställda

Kent Wallgren Vicevärd

Föreningen har 1 deltids anställd lokalvärdare: Ulla Pennsäter

PH

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 121 st.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under verksamhetsåret varit 13 st.

Vi hälsar följande medlemmar välkomna i föreningen:

Amanda Wiehe (3), John Skeberg (34), Anna Lagnevik (43), Hildur Fjola Antonsdottir (62), Jennifer Gavin (71), Elin Persson, Simon Strid (72), Veronica Francardo (74), Melina Söelund (91), Kristoffer Blomqvist, Dorthe Jung Aas (100), Zora Knezecic (106), Johan Magnus Sveger (109), Johan Andersson (110), Ericka Nguyen, Mattias Jansson (112)

Händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Fönsterbytet på fastigheten avslutades.

Renovering/sanering av källarplan efter skyfall som drabbade fastigheten 2014-08-31.

Relining av 1 avloppsstam Smedjegatan 21C, avslutas v. 47 2015

Gasläckage i fastigheten med följd att den stängs av.

Underhåll av markytor runt fastigheten (cykelställ, gräsmatta, plattytor mm)

OVK utfördes på fastigheten samt en inventering av radiatorer/termostater.

Källarnedgångar samt räcken renoverades.

Aktiviteter

Styrelsen informerar via Pildammsnytt samt hemsidan.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 6 % from 1/1-2016

Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktning av fastigheten Kaplanen 2 gjordes den 26/5-2015

Närvarande var Per Svensson, Kent Wallgren, Bertil Ekelund, Krister Erlandsson (revisor)

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Renovering av skorstenarna på fastigheten.

Injustering av värme M

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

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	5 083	4 424	4 282	4 406	4 100
Rörelsens kostnader	-4 045	-3 359	-3 575	-3 668	-4 365
Finansiella poster, netto	-489	-404	-430	-489	-472
Skatter	0	0	0	0	17
Årets resultat	549	661	277	249	-720
Likvida medel & fin. placeringar	1 225	1 072	862	898	744
Skulder till kreditinstitut	15 513	11 137	11 761	11 851	12 389
Fond för yttre underhåll	3 945	3 811	3 831	3 777	4 540
Balansomslutning	23 134	18 332	18 344	18 097	18 343
Fastighetens taxeringsvärde	77 539	77 539	77 539	65 221	65 221
Balanserat resultat	1 642	1 115	819	623	581
Soliditet %	30%	35%	31%	30%	28%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 115 301
Disposition enligt stämmobeslut 2014	660 970
Årets resultat	548 626
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-292 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	157 256
Summa till stämmans förfogande	2 190 154

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

2 190 154

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.

Fastigheten drabbades av ett skyfall 2014-08-31 med stora skador i källarplan. Renovering/sanering av källarplan har pågått under stora delar av verksamhetsåret. Fastigheten med tillhörande markytor renoveras utefter fastighetens underhållsplan och behov.

Föreningen står inför en stor ekonomisk utmaning med ett nytt tomträttsavtal 2019-01-01, styrelsen arbetar kontinuerligt med denna fråga. Under kommande verksamhetsår skall styrelsen skriva under nytt tomträttsavtal.

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





HSB Brf Pildammen i Malmö

Resultaträkning		2014-09-01	2013-09-01
		2015-08-31	2014-08-31
Nettoomsättning	Not 1	5 083 104	4 424 301
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 455 312	-1 381 076
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-443 300	-519 258
Löpande underhåll	Not 4	-887 856	-316 735
Periodiskt underhåll	Not 5	-157 256	-235 180
Övriga externa kostnader	Not 6	-287 239	-346 591
Fastighetsskatt/avgift		-137 148	-134 392
Tomträttsavgäld	Not 7	-5 960	-5 960
Avskrivningar	Not 8	-671 823	-419 766
Summa fastighetskostnader		<u>-4 045 894</u>	<u>-3 358 957</u>
Rörelseresultat		1 037 210	1 065 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 648	5 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-499 233</u>	<u>-409 866</u>
Summa finansiella poster		<u>-488 585</u>	<u>-404 373</u>
Årets resultat		548 626	660 970
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		548 626	660 970
Avsättning underhållsfond		-292 000	-215 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		157 256	235 180
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-134 744</u>	<u>20 180</u>
Överskott		413 882	681 150



HSB Brf Pildammen i Malmö

Balansräkning	2015-08-31	2014-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 21 348 415	16 590 238
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10 0	228 886
	<u>21 348 415</u>	<u>16 819 124</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 500	500
Egna Brf, långvarigt bruk Lgh 79, tillträdd 2009-11-01	150 000	150 000
	<u>150 500</u>	<u>150 500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>21 498 915</u>	<u>16 969 624</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 290	1 110
Avräkningskonto HSB Malmö	1 224 799	1 071 884
Övriga fordringar	Not 12 82 738	81 438
Aktuell skattefordran	109 987	112 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 214 642	31 034
	<u>1 635 456</u>	<u>1 297 941</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 635 456</u>	<u>1 297 941</u>
Summa tillgångar	<u>23 134 371</u>	<u>18 267 565</u>

OK



HSB Brf Pildammen i Malmö

Balansräkning		2015-08-31	2014-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		189 860	189 860
Upplåtelseavgifter		614 220	614 220
Fond för yttre underhåll		3 945 496	3 810 752
		<u>4 749 576</u>	<u>4 614 832</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 641 528	1 115 301
Årets resultat		548 626	660 970
		<u>2 190 154</u>	<u>1 776 272</u>
Summa eget kapital		<u>6 939 729</u>	<u>6 391 104</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 889 312	10 513 044
		<u>14 889 312</u>	<u>10 513 044</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	623 732	623 732
Leverantörsskulder		6 884	58 125
Fond för inre underhåll		120 124	125 782
Övriga skulder	Not 17	88 050	84 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	466 540	471 130
		<u>1 305 330</u>	<u>1 363 418</u>
Summa skulder		<u>16 194 642</u>	<u>11 876 462</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>23 134 371</u>	<u>18 267 565</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 294 000	16 294 000
<i>varav frigjorda</i>			
Ansvarsförbindelser			
HSB Malmö		Inga	Inga

PH



HSB Brf Pildammen i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013-2014 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,29%

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.

OK



HSB Brf Pildammen i Malmö

Noter		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 432 610	4 300 904
	Hysesintäkter	90 000	90 000
	Övriga intäkter	560 494	33 397
		5 083 104	4 424 301
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	162 495	97 279
	El	142 378	119 732
	Uppvärmning	716 018	784 590
	Vatten	209 538	179 706
	Sophämtning	107 910	59 469
	Övriga avgifter	116 973	140 300
		1 455 312	1 381 076
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	111 250	113 391
	Revisorsarvode	13 352	13 320
	Löner och andra ersättningar	89 000	110 723
	Summa	213 602	237 434
	Löner och ersättningar	164 284	196 776
	Summa	164 284	196 776
	Sociala kostnader	65 414	84 548
	Övriga gemensamma kostnader	0	500
	Summa	65 414	85 048
	Totalt	443 300	519 258
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	22 941	5 444
	Material i löpande underhåll	11 396	7 413
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	14 969
	Löpande underhåll tvättutrustning	19 600	859
	Löpande underhåll av installationer	66 779	1 672
	Löpande underhåll Va/sanitet	33 808	30 741
	Löpande underhåll värme	14 531	0
	Löpande underhåll ventilation	3 826	3 821
	Löpande underhåll el	3 052	1 659
	Löpande underhåll hissar	82 414	154 884
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	10 642	2 438
	Löpande underhåll markytor	8 271	373
	Skadegörelse	0	563
	Försäkringsskador	610 596	91 899
		887 856	316 735



HSB Brf Pildammen i Malmö

Noter		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	3 500
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	93 293	0
	Periodiskt underhåll installationer	0	192 125
	Periodiskt underhåll va/sanitet	11 463	7 000
	Periodiskt underhåll ventilation	52 500	0
	Periodiskt underhåll markytor	0	32 555
		157 256	235 180
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	120 257	112 514
	Revisionsarvoden	8 825	8 650
	Övriga externa kostnader	158 157	225 427
		287 239	346 591
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	Avtal t o m 2018-12-31 5 960	5 960
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	671 823	419 766
	Markanläggningar	0	0
	Inventarier	0	0
	Nedskrivningar/Utrangeringar	0	0
	Underhålls och bostadslånepost	0	0
		671 823	419 766

04



HSB Brf Pildammen i Malmö

Noter		2015-08-31	2014-08-31
Not 9	Byggnader och Mark		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 571 761	23 571 761
	Årets investeringar Fönster	5 430 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 001 761</u>	<u>23 571 761</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 981 523	-6 561 757
	Årets avskrivningar	<u>-671 823</u>	<u>-419 766</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-7 653 346</u>	<u>-6 981 523</u>
	Bokfört värde Byggnader	21 348 415	16 590 238
	Bokfört värde Byggnader och Mark	21 348 415	16 590 238
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Byggnad - lokaler	<u>448 000</u>	<u>448 000</u>
		46 448 000	46 448 000
	Mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Mark - lokaler	<u>91 000</u>	<u>91 000</u>
		31 091 000	31 091 000
	Taxeringsvärde totalt	77 539 000	77 539 000
Not 10	Pågående byggnation		
	Ingående anskaffningsvärde	228 886	91 009
	Aktivering Fönster	-5 430 000	0
	Årets investeringar	<u>5 201 114</u>	<u>137 877</u>
	Pågående nyanläggningar	0	228 886
Not 11	Andelar		
	Andel HSB Malmö	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	<u>82 738</u>	<u>81 438</u>
		82 738	81 438



HSB Brf Pildammen i Malmö

Noter			2015-08-31	2014-08-31	
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
			2 080	2 241	
			212 562	28 793	
			214 642	31 034	
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	3 810 752	1 115 301	660 970
Resultatdisponering under året				660 970	-660 970
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-157 256	157 256	
Avsättning år 2014 yttre fond			292 000	-292 000	
Årets resultat					548 626
Belopp vid årets slut	189 860	614 220	3 945 496	1 641 528	548 626
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10125677	4,34%	2020-05-15	1 223 293	279 816
SEB Bolån	23049856	0,55%	2015-09-16	2 047 505	97 116
SEB Bolån	23749920	0,63%	2015-09-27	1 231 250	50 000
Swedbank Hypotek	2853017792	3,74%	2022-09-26	4 135 996	46 800
SBAB	23461382	3,08%	2022-12-07	375 000	50 000
SBAB	24761517	2,98%	2024-06-27	5 000 000	0
SEB Bolån	32434584	3,31%	2018-06-28	1 500 000	100 000
				15 513 044	623 732
					14 889 312
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 394 384
					Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
					Genomsnittsränta vid årets utgång 4,48%
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
					Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)
				623 732	623 732
Not 17	Övriga kortfristiga skulder				
				36 802	32 836
				28 748	29 313
				22 500	22 500
				88 050	84 649



HSB Brf Pildammen i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	61 258	70 149
Övriga upplupna kostnader	79 009	71 009
Förutbetalda hyror och avgifter	326 273	329 972
	<u>466 540</u>	<u>471 130</u>

Malmö 25/1 - 2015
Per Svensson
Bertil Ekelund
Oscar Heijkensköld
Kent Wallgren
Jan ÖstringVår revisionsberättelse har 25/1 - 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning
Lena Hansson
Av föreningen vald revisor
Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Krister Erlandsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pildammen i Malmö för året 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 2015-08-31 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 Brf Pildammen i Malmö för år 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 ²⁵ / 1

2015

Lena Hansson
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Krister Erlandsson
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.

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.