



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2011 – 31/8 2012

**HSB BRF  
PILDAMMEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB:s Brf Pildammen i Malmö  
746000-5585

**Lokal för stämma: Föreningens gemensamhetslokal**  
**Tid: 13 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 föreningsstämman den 13 februari 2013

Namn:.....

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

Lägenhetsnummer:..... Telefon:.....

Lämna talongen senast den 4 februari på fastighetskontorets brevlåda Smedjegatan 21B

**STYRELSEN**



# Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Pildammen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 13 Februari kl 19.00 2013

Styrelsen kommer även att ta upp ämnet om vindslägenheter i fastigheten efter avslutad stämma.

***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. Avslutning



# Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-09-01—2012-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kaplanen 2, vilken innehåller 111 st lägenheter (106 st efter sammanslagningar) 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 15 Februari 2012 i föreningens gemensamhetslokal. Närvarande var 19 röst berättigade och 4 icke röstberättigade medlemmar.

*RL*

## **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	Emil Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Bertil Ekelund, Oscar Heijkensköld samt suppleant Ellinor Gylling

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden och 1 informationsmöte.

## **Firmatecknare, två i förening**

Bertil Ekelund, Oscar Heijkensköld, Per Svensson, Kent Wallgren

## **Revisorer**

Ordinarie: Lena Hansson samt Akiko Mellqvist  
Suppleant: 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 och fastighetsskötaren Ikmet Dajoski

K



## Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 119 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 året varit 8 st.

Vi hälsar följande medlemmar välkomna i föreningen:

Anders Johnson, Mathilda Jonsson (12), Emil Rylander (28), Terese Jaxmar, Alessandro Serio (29), Gilberte Wiklund (42), Anna Hallén (43), Emmi Schyberg (57), Jovan Boldizar (72), Eva Malmgren (91)

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhållsplan

Fastighetens avloppsstammar i grundplattan har infodrats med pointliner, vid de delar där behovet förelåg (vissa förskjutningar fanns i skarvar), stammarna anses annars vara i gott skick för fastighetens ålder. Ny översyn av avloppsstammarna kommer att ske om 4-5 år. Våra träd har beskuren/hamlats.

Installerat brytskydd entré/källardörrar

Fastigheten har haft Brand-/tak- översyn.

## Aktiviteter

”Julgrans” tändning med glögg.

Styrelsen informerar via Pildammsnytt samt hemsidan.

## Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % from 1/1-2012

## Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktning av fastigheten Kaplanen 2 gjordes den 29/5-12

Närvarande var Per Svensson, Kent Wallgren, Oscar Heijkensköld och Bertil Ekelund.

AK

## Förväntad framtida utveckling

### Ombyggnad och underhållsplan

Fastighetens porttele/lås system förnyas med Aptus passage/port system.  
Obligatorisk ventilationskontroll kommer att utföras under 2013.  
Fastighetens grönytor ses över för en mer kostnadseffektiv skötsel, gångar repareras och förberedelser med nedläggning av el rör för belysning på innergården.  
Cykelställena flyttas in till innergården.  
Piskrummens ventilationsrör kommer att avlägsnas.  
Källarnedgångar med tillhörande smidesräcken kommer att repareras/förnyas.  
Sopnedkasterna stängs och hushållssopor flyttas till miljöstationen.

### Ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % from 1/1-2013.  
Ekonomi 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

	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Nettoomsättning	4 406	4 100	4 067	3 946	3 897
Rörelsens kostnader	-3 668	-4 365	-3 793	-3 034	-2 927
Finansiella poster, netto	-489	-472	-382	-497	-584
Skatter	0	17	-2	-6	-9
Årets resultat	249	-720	-110	409	377
Likvida medel & fin. placeringar	898	744	1 767	974	755
Skulder till kreditinstitut	11 851	12 389	12 928	11 324	11 729
Fond för yttre underhåll	3 777	4 540	4 860	4 706	4 687
Balansomslutning	18 097	18 343	19 571	17 440	17 713
Fastighetens taxeringsvärde	65 221	65 221	65 221	62 598	62 598

### Förslag till resultatdisposition

#### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-139 422
Disposition enligt stämmobeslut 2011	765 294
Årets resultat	249 363
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-334 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	331 610
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>872 844</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 872 844

## 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.

Vi för en dialog med kommunen inför ombyggnaden av Rådmansgatan.

Som framgår av årsredovisningen är uppvärmning/vattenförbrukning en av fastigheten största fasta kostnader, styrelsen arbetar dock kontinuerligt med att sänka dessa.

Vi måste alla tillsammans hjälpas åt att minska vårt värme/vatten behov och spara energi. Styrelsen arbetar kontinuerligt med energibesparade åtgärder för att arbeta mot HSB:s klimatmål samt föreningens kostnader.

Vårt snart 70 åriga fastighet har underhållits väl under de gångna åren, dock kommer man till en punkt då underhåll inte räcker, det blir svårt att hitta reservdelar och vissa system/material lever inte upp till dagens krav och behov. Även politiska beslut kan påverka vårt boende som styrelsen måste ta hänsyn, vilket gör att vi nu förändrar vår sophertering i fastigheten.

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

K





## HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Resultaträkning		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 406 539</b>	<b>4 099 748</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 407 708	-2 484 430
Löpande underhåll	Not 3	-375 821	-309 196
Periodiskt underhåll	Not 4	-331 610	-1 008 294
Fastighetsskatt/avgift		-190 935	-142 263
Tomträttsavgäld	Not 5	-5 960	-5 960
Avskrivningar	Not 6	-356 091	-414 699
Summa fastighetskostnader		<u>-3 668 125</u>	<u>-4 364 841</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>738 414</b>	<b>-265 094</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntetäckter och liknande resultatposter		12 094	8 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-501 145</u>	<u>-480 923</u>
Summa finansiella poster		-489 051	-472 235
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>249 363</b>	<b>-737 329</b>
Inkomstskatt		0	16 848
<b>Årets resultat</b>		<b>249 363</b>	<b>-720 481</b>

AC



## HSB:s Brf Pildammen i Malmö

## Balansräkning

2012-08-31

2011-08-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7 16 903 846 17 259 937

Inventarier

Not 8 0 0

16 903 846 17 259 937*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 9 700 700

Egna Brf, långvarigt bruk

150 000 150 000150 700 150 700

Summa anläggningstillgångar

17 054 546 17 410 637**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 731 1 574

Avräkningskonto HSB Malmö

897 938 744 158

Övriga fordringar

Not 10 79 418 70 855

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 63 651 115 417

1 042 738 932 004

Summa omsättningstillgångar

1 042 738 932 004**Summa tillgångar**18 097 284 18 342 641



## HSB:s Brf Pildammen i Malmö

## Balansräkning

2012-08-31

2011-08-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 12

## Bundet eget kapital

Insatser

189 860

189 860

Upplåtelseavgifter

614 220

614 220

Fond för yttre underhåll

3 776 629

4 539 533

4 580 7095 343 613

## Fritt eget kapital

Balanserat resultat

623 481

581 058

Årets resultat

249 363

-720 481

872 844-139 422

Summa eget kapital

5 453 5535 204 190

## Skulder

## Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

11 311 710

11 850 506

11 311 71011 850 506

## Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

538 796

538 796

Leverantörsskulder

11 908

87 274

Skatteskulder

71 597

190 191

Fond för inre underhåll

137 559

147 435

Övriga skulder

Not 15

88 258

90 002

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

483 903

234 247

1 332 0211 287 945

Summa skulder

12 643 73113 138 451

Summa eget kapital och skulder

18 097 28418 342 641

## Poster inom linjen

## Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

16 116 000

16 116 000

varav frigjorda

## Ansvarsförbindelser

Fastigo

392

3 480

HSB Malmö

Inga

Inga

PC

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

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod från 1999. 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**

Avskrivning har tidigare skett planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Inventarierna var slutavskrivna år 2011.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Kommunal fastighetsavgift**

Enligt lagen skall den som är lagfaren ägare den 1 januari betala kommunal fastighetsavgift för hela året. Enligt rekommendation från BFN bör den kommunala fastighetsavgiften inte periodiseras. Under detta räkenskapsår kommer tidigare periodisering att tas bort vilket innebär att årets kostnad avser 1/9 2011 tom 31/12 2012.

**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 stämmans beslut gällande 2011, samt enligt styrelsens beslut gällande 2012.

**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.

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2012-08-31</b>	<b>2011-08-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	115 393	109 250
Revisorsarvode	19 754	13 108
Löner och andra ersättningar	91 277	87 400
	<u>226 424</u>	<u>209 758</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	322 215	329 553
Uttagsskatt	109 086	95 430
	<u>431 301</u>	<u>424 983</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	98 445	116 236
Övriga gemensamma kostnader	1 925	0
	<u>100 370</u>	<u>116 236</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>758 095</b></u>	<u><b>750 977</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

AC





## HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31	
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder	4 071 817	3 996 588	
Årsavgifter lokaler	18 750	0	
Hysesintäkter	92 500	76 250	
Övriga intäkter	223 472	26 910	
	<b>4 406 539</b>	<b>4 099 748</b>	
<b>Not 2 Drift</b>			
Personalkostnader	758 095	750 977	
Fastighetskötsel och lokalvård	27 383	10 890	
El	124 601	122 982	
Uppvärmning	809 648	843 638	
Vatten	185 711	186 884	
Sophämtning	81 420	73 485	
Övriga avgifter	129 864	114 259	
Förvaltningsarvoden	144 691	141 639	
Övriga driftskostnader	146 295	239 676	
	<b>2 407 708</b>	<b>2 484 430</b>	
<b>Not 3 Löpande underhåll</b>			
Löpande underhåll	891	15 046	
Material i löpande underhåll	16 288	10 425	
Löpande underhåll av bostäder	1 003	0	
Löpande underhåll av lokaler	0	2 513	
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	493	
Löpande underhåll tvättutrustning	1 114	903	
Löpande underhåll Va/sanitet	12 539	21 973	
Löpande underhåll ventilation	3 806	0	
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	2 001	
Löpande underhåll hissar	124 211	148 404	
Löpande underhåll huskropp utvändigt	8 313	15 538	
Löpande underhåll markytor	19 875	12 500	
Skadegörelse	2 140	0	
Försäkringsskador	185 641	79 400	
	<b>375 821</b>	<b>309 196</b>	
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>			
Periodiskt underhåll	5 833	244 066	
Material i periodiskt underhåll	0	7 477	
Periodiskt underhåll lokaler	0	8 568	
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	157 874	
Periodiskt underhåll tvättutrustning	10 286	0	
Periodiskt underhåll installationer	0	5 200	
Periodiskt underhåll va/sanitet	222 267	123 344	
Periodiskt underhåll el	18 661	0	
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	55 813	461 765	
Periodiskt underhåll markytor	18 750	0	
	<b>331 610</b>	<b>1 008 294</b>	
<b>Not 5 Tomträttsavgäld</b>			
Tomträttsavgäld	avtal tom 2018-12-31	5 960	5 960
<b>Not 6 Avskrivningar</b>			
Byggnader och ombyggnader	356 091	410 438	
Inventarier	0	4 261	
	<b>356 091</b>	<b>414 699</b>	



## HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter	2012-08-31	2011-08-31
<b>Not 7 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 051 761	21 553 761
Årets investeringar	0	1 498 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23 051 761</u>	<u>23 051 761</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 791 824	-5 381 386
Årets avskrivningar	-356 091	-410 438
Utgående avskrivningar	<u>-6 147 915</u>	<u>-5 791 824</u>
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>16 903 846</b>	<b>17 259 937</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>16 903 846</b>	<b>17 259 937</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
Byggnad - lokaler	330 000	330 000
	<u>42 330 000</u>	<u>42 330 000</u>
Mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
Mark - lokaler	91 000	91 000
	<u>22 891 000</u>	<u>22 891 000</u>
Taxeringsvärde totalt	65 221 000	65 221 000
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	27 783	27 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>27 783</u>	<u>27 783</u>
Ingående avskrivningar	-27 783	-23 522
Årets avskrivningar	0	-4 261
Utgående avskrivningar	<u>-27 783</u>	<u>-27 783</u>
<b>Bokfört värde</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Not 9 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	79 418	70 855
	<u>79 418</u>	<u>70 855</u>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	0	63 769
Upplupna intäkter	3 567	4 492
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 084	47 156
	<u>63 651</u>	<u>115 417</u>

K



## HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter

2012-08-31

2011-08-31

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 860	614 220	4 539 533	581 058	-720 481
Vinstdisp enl. stämmobeslut 2011			-765 294	44 813	720 481
lanspråkstagande 2012 av yttre fond			-331 610	331 610	
Avsättning år 2012 yttre fond			334 000	-334 000	
Årets resultat					249 363
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>189 860</b>	<b>614 220</b>	<b>3 776 629</b>	<b>623 482</b>	<b>249 363</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	23049856	3,56%	2015-03-28	2 338 853	97 116
SEB Bolån	23749920	2,39%	2012-09-28	1 372 500	15 000
SEB Bolån	32434584	3,25%	2013-06-28	1 800 000	100 000
SBAB	10125677	4,34%	2020-05-15	2 062 741	279 816
Stadshypotek	397687	5,47%	2012-10-30	4 276 412	46 864
				<b>11 850 506</b>	<b>538 796</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 311 710

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

9 156 526

**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **538 796** **538 796****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt				35 952	34 620
Arbetsgivaravgifter				29 806	32 882
Depositioner	Igh 79			22 500	22 500
				<b>88 258</b>	<b>90 002</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader				68 721	71 823
Övriga upplupna kostnader				86 816	162 424
Förutbetalda hyror och avgifter				328 366	0
				<b>483 903</b>	<b>234 247</b>



**HSB:s Brf Pildammen i Malmö**

**Noter**

**2012-08-31**

**2011-08-31**

Malmö \_\_\_/\_\_\_ - 2012

Bertil Ekelund

Jan Östring

Kent Wallgren

Oskar Heijkenskjöld

Per Stensson

Vår revisionsberättelse har 2/1 - 2012 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lena Hansson  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Akiko Mellqvist  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Organisationsnummer 746000-5585

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Brf Pildammen i Malmö för året 2011-09-01 - 2012-08-31.

##### *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.

##### *Revisoremas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012-08-31 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 2011-09-01 - 2012-08-31.

##### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

##### *Revisoremas 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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 2/1 2012




Lena Hansson

Av föreningen vald revisor

  
Afrodisia Cristea

Berevision AB

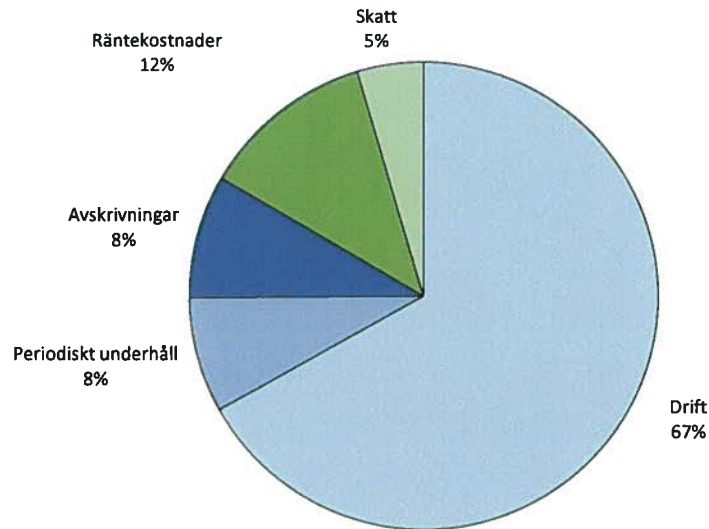
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



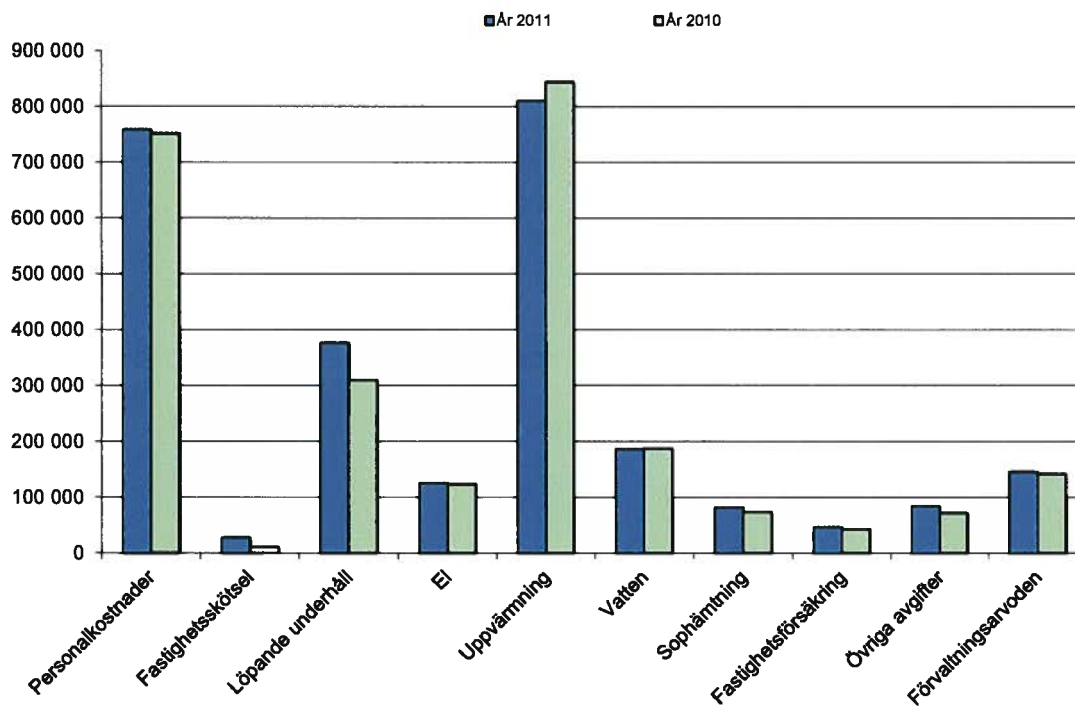
Akiko Mellqvist

Av föreningen vald 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.