

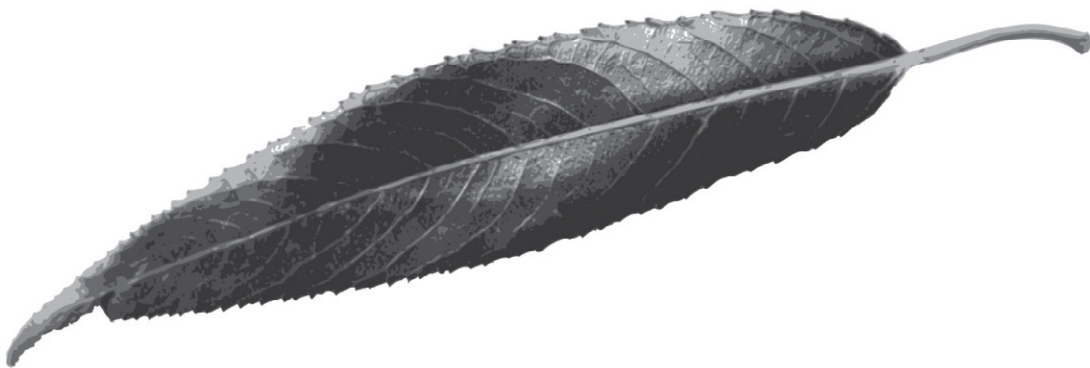


ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

HSB Bostadsrättsförening

Pildammen



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Pildammen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 7 Februari 2019 kl 19.00

Styrelsen

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Fråga om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämma hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Sidnumrera ej, det görs vid tryckningen

**Lokal för stämma: Föreningens gemensamhetslokal
Tid: 7 februari 2019 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 7 februari 2019

Namn:.....

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

Lägenhetsnummer:..... Telefon:.....

Lämna talongen senast den 28 januari 2019 på föreningens brevlåda Smedjegatan 21B

STYRELSEN

Arsredovisning

HSB:s Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kaplanen 2 vilken innehåller 111 st lägenheter samt 1 st lokal.

I fastigheten finns 9 trapphus med hiss i ett u-format hus på adresserna Rådmansgatan 23A-F samt Smedjegatan 21A-C.

Efter sammanslagningar av lägenheterna fördelar sig föreningens 111 lägenheter enligt följande:

2 st 1 r o k

90 st 2 r o k

17 st 3 r o k

1st 4 r o k

1st 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 7 februari 2018 i föreningens gemensamhetslokal.

Närvarande var 21 röst berättigade och 5 icke röstberättigade medlemmar.

Vid detta tillfälle beslöt stämman för andra gången att anta de nya stadgarna.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Per Svensson
Ordinarie ledamot	Oscar Heijkensköld
Sekreterare	Nilsmagnus Sköld
Studieorganisatör	Ellinor Gylling
Utsedd av HSB	Jan Östring
Suppleant	Peter Östlund
Suppleant	Magnus Sveger
Suppleant	Agneta Hane
Suppleant	Kent Wallgren

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Ledamöterna: Per Svensson, Nilsmagnus Sköld, Ellinor Gylling

Suppleanter: Agneta Hane, Kent Wallgren

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 - lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 131 st (föregående år 127 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 lägenhetsöverlåtelser har under verksamhetsåret varit 8 st.

Vi hälsar följande medlemmar välkomna i föreningen:

Isabelle Lindberg (9), Svenska röda korset, Schizofreniförbundet ARV (10), Magnus Ljungberg (39), Maria Remnéus, Marie-Louise Remnéus(50), Anna Söderberg (64), Agneta Hane (72), Zlatko Loncar, Radomirka Loncar (103), Roberto Caprile, Axel Caprile (110)

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ombyggnad och underhållsplan

Grindar innergården
Renovering skorstenar

Tomträtt

Tomträttsavtal med Malmö Stad.
Nytt avtal från den 1/1-19, kostnad 917 850.-/år

Aktiviteter

Styrelsen informerar via Pildammsnytt samt hemsida.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4% from 1/1-19

Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktning av fastigheten Kaplanen 2 gjordes den 29/5-2018
Av styrelsen deltog:
Per Svensson, Oscar Heijkensköld, Ellinor Gylling, Peter Östlund, Agneta Hane,
Magnus Sveger, Kent Wallgren

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Relining av avloppsstammar
IMD El (individuell el mätning)

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

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 860	614 220	3 868 541	2 776 514	739 211
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				739 211	-739 211
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-104 374	104 374	
Avsättning år 2017 yttre fond			303 000	-303 000	
Årets resultat					1 189 868
Belopp vid årets slut	189 860	614 220	4 067 167	3 317 099	1 189 868

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	5 345	5 079	4 779	5 083	4 424
Rörelsens kostnader	-3 773	-3 939	-3 850	-4 045	-3 359
Finansiella poster, netto	-382	-401	-420	-489	-404
Årets resultat	1 190	739	509	549	661

Likvida medel & fin. placeringar	1 451	2 293	2 114	1 225	1 072
Skulder till kreditinstitut	13 635	14 262	14 889	15 513	11 137
Fond för yttre underhåll	4 067	3 869	3 761	3 945	3 811
Balansomslutning	23 815	23 321	23 258	23 134	18 332
Fastighetens taxeringsvärde	84 563	84 563	84 563	77 539	77 539
Soliditet %	39%	35%	32%	30%	35%

Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	63	66	69	81	67
Låneskuld kr/kvm	2 223	2 325	2 427	2 529	1 815
Avgift kr/kvm	858	809	763	727	706

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	3 317 099
Årets resultat	1 189 868
Summa till stämmans förfogande	4 506 967

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 506 967
-------------------------	-----------

Styrelsens slutord

Medlemmar som bor i BRF Pildammen äger huset tillsammans. Om alla medlemmar tar ansvar för en trevlig boendemiljö och följer föreningens stadgar medverkar man också till att skapa en bra förening.

Verksamhetsåret har präglats mycket av fastighetens renovering av skorstenar, så det är med lättnad att renoveringen äntligen är klar och att den kommer hålla många år framöver.

Trädgården har under verksamhetsåret varit hårt utsatt av torka/byggnadsställningar och en del ny/omplantering tog skada, vi kommer våren 2019 se vad som behöver åtgärdas.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med energi besparade åtgärder, glödlampor har och byts ut mot led lampor i trapphus/källare/vind.

HSB Malmö har genom riksavtalet med Energi Sverige förhandlat om elpriser för föreningen.

Föreningen inför IMD el under slutet av 2018.

Eon har tagit över ansvaret för vår värmecentral med ett 10 årigt avtal, besparingar för föreningen har varit ca 10% under året som gått.

Tillsammans måste vi hjälpas åt att minska vårt värme/vatten behov genom att vi alla bidrar till att se över sitt användande.

HSB Malmö har uppvaktat våra politiker och kommunala tjänstemän gällande avtal för tomträtter, orättvis beräkning i förhållande till friköp av villa tomt eller tomt för flerfamiljsfastighet har varit fokus. Under våren hoppas vi att det kommer nya direktiv hur man beräknar tomträtter vid friköp av tomt och att det blir en fördel för föreningen.

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
7460000-5585



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Resultaträkning		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Nettoomsättning	Not 1	5 344 971	5 079 013
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 686 430	-1 606 225
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-482 779	-465 907
Löpande underhåll	Not 4	-353 278	-582 504
Periodiskt underhåll	Not 5	-104 374	-160 064
Övriga externa kostnader	Not 6	-313 731	-293 585
Fastighetsskatt/avgift		-147 352	-145 020
Tomträttsavgäld	Not 7	-5 960	-5 960
Avskrivningar	Not 8	-679 191	-679 191
Summa fastighetskostnader		-3 773 096	-3 938 456
Rörelseresultat		1 571 876	1 140 557
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 201	3 954
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 209	-405 300
Summa finansiella poster		-382 008	-401 346
Årets resultat		1 189 868	739 211
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 189 868	739 211
Avsättning underhållsfond		-303 000	-268 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		104 374	160 064
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-198 626	-107 936
Överskott		991 242	631 275

**HSB:s Brf Pildammen i Malmö****Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 19 942 384 20 621 575

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 2 052 102 0

21 994 486 20 621 575*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 11 500 500

Egna Brf, långvarigt bruk

150 000 150 000150 500 150 500

Summa anläggningstillgångar

22 144 986 20 772 075**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 258 0

Avräkningskonto HSB Malmö

1 450 170 2 292 195

Övriga fordringar

Not 12 83 912 83 912

Aktuell skattefordran

101 137 102 408

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 32 543 69 656

1 669 020 2 548 171*Kassa och bank*

Kassa och Bank

593 593593 593

Summa omsättningstillgångar

1 669 613 2 548 764**Summa tillgångar**23 814 599 23 320 839



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Balansräkning	2018-08-31	2017-08-31
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	4 067 167	3 868 541
	<u>4 871 247</u>	<u>4 672 621</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 317 099	2 776 514
Årets resultat	1 189 868	739 211
	<u>4 506 966</u>	<u>3 515 725</u>
Summa eget kapital	<u>9 378 213</u>	<u>8 188 346</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	13 008 743	13 635 359
	<u>13 008 743</u>	<u>13 635 359</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	626 616	626 616
Fond för inre underhåll	22 122	45 557
Övriga skulder	96 536	97 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	25 199	37 246
	Not 18	
	657 169	690 384
	<u>1 427 642</u>	<u>1 497 134</u>
Summa skulder	<u>14 436 385</u>	<u>15 132 493</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>23 814 599</u>	<u>23 320 839</u>



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Redovisningsprinciper

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 57 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. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 2017/2018.

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 Plildammen i Malmö

Noter	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 227 416	4 931 492
Hysesintäkter	100 120	94 875
Övriga intäkter	17 435	52 646
Summa	5 344 971	5 079 013
Not 2		
Drift		
Fastighetskötsel och lokalvård	341 512	227 105
El	125 169	118 313
Uppvärmning	839 290	860 665
Vatten	193 720	204 260
Sophämtning	67 769	73 515
Övriga avgifter	118 971	122 367
Summa	1 686 430	1 606 225
Not 3		
Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	125 125	123 200
Revisorsarvode	15 000	15 000
Löner och andra ersättningar	95 000	95 000
Summa	235 125	233 200
Löner och ersättningar	158 254	144 344
Summa	158 254	144 344
Sociala kostnader	89 399	88 363
Summa	89 399	88 363
Totalt	482 779	465 907
Medeltalet anställa under räkenskapsåret		
Not 4		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	2 489	1 531
Material i löpande underhåll	16 489	4 347
Löpande underhåll av bostäder	0	27 774
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 861	24 013
Löpande underhåll tvättutrustning	39 675	14 696
Löpande underhåll av installationer	21 346	5 269
Löpande underhåll Va/sanitet	51 224	104 801
Löpande underhåll ventilation	4 656	16 275
Löpande underhåll el	0	93 173
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	22 960	22 627
Löpande underhåll hissar	113 444	198 322
Löpande underhåll markytor	68 925	23 663
Skadegörelse	9 209	13 260
Försäkringsskador	0	32 753
Summa	353 278	582 504



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 5	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll installationer	104 374	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	3 500
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	156 564
Summa	104 374	160 064
Not 6	Övriga externa kostnader	
Förvaltningsarvoden	149 632	132 142
Revisionsarvoden	11 200	9 250
Övriga externa kostnader	152 899	152 193
Summa	313 731	293 585
Not 7	Tomträttsavgäld	
Tomträttsavgäld	5 960	5 960
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2019-01-01		
Not 8	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	679 191	679 191
Summa	679 191	679 191



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 603 230	29 001 761
Årets investering	0	565 969
Omklassificering	0	35 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 603 230</u>	<u>29 603 230</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 981 655	-8 302 464
Årets avskrivningar	-679 191	-679 191
Utgående avskrivningar	<u>-9 660 846</u>	<u>-8 981 655</u>
Bokfört värde Byggnader	19 942 384	20 621 575
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	<u>448 000</u>	<u>448 000</u>
	<u>48 448 000</u>	<u>48 448 000</u>
Mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
Mark - lokaler	<u>115 000</u>	<u>115 000</u>
	<u>36 115 000</u>	<u>36 115 000</u>
Taxeringsvärde totalt	84 563 000	84 563 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	0	35 500
Omklassificering	0	0
Årets investering	<u>2 052 102</u>	<u>-35 500</u>
Pågående nyanläggningar	2 052 102	0
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500



HSB:s Brf Pildammen i Malmö

Noter		2018-08-31	2017-08-31			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	83 912	83 912			
		83 912	83 912			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna ränteintäkter	2 023	1 989			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 520	67 667			
		32 543	69 656			
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	3 868 541	2 776 514	739 211
	Resultatdisponering under året				739 211	-739 211
	lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-104 374	104 374	
	Avsättning år 2017 yttre fond			303 000	-303 000	
	Årets resultat					1 189 868
	Belopp vid årets slut	189 860	614 220	4 067 167	3 317 099	1 189 868
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	10125677	4,34%	2020-05-15	383 845	279 816
	SBAB	23461382	3,08%	2022-12-07	225 000	50 000
	SBAB	24761517	2,98%	2024-06-27	5 000 000	0
	SEB Bolån	23049856	0,73%	2019-03-28	1 749 668	100 000
	SEB Bolån	23749920	0,77%	2018-09-28	1 081 250	50 000
	SEB Bolån	32434584	0,66%	2019-06-28	1 200 000	100 000
	Swedbank Hypotek	2853017792	3,74%	2022-09-26	3 995 596	46 800
					13 635 359	626 616
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 008 743
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 502 279
	Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
	Genomsnittsränta vid årets utgång					2,70%
	4 031 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018/2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-08-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga.					
	Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					
					2018-08-31	2017-08-31
	Ställda säkerheter				16 294 000	16 294 000
	Eventualförpliktelser				Inga	Inga

**HSB:s Brf Pildammen i Malmö**

Noter	2018-08-31	2017-08-31
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	852	8 650
Arbetsgivaravgifter	1 847	6 096
Depositioner	22 500	22 500
	25 199	37 246
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	46 472	54 655
Övriga upplupna kostnader	194 088	216 705
Förutbetalda hyror och avgifter	416 609	419 024
	657 169	690 384

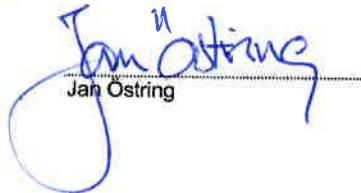
Malmö 31/12 - 2018


Per Svensson



Oscar Heijkenskjöld


Nilsmagnus Sköld

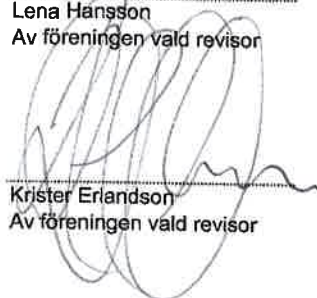

Ellinor Gylling


Jan Östring

Vår revisionsberättelse har K111-2018 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lena Hansson
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Krister Erlandson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pildammen i Malmö för för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas 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 revisorsred 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att nytt avtal avseende tomträttsavgäld kommer att gälla fr o m 2019-09-01, vilket framgår av föreningens förvaltningsberättelse.

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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsred 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 revisionsred 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 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. Revisorn 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 15/11 2019


Anna Maria Gunnarsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald 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.

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.