

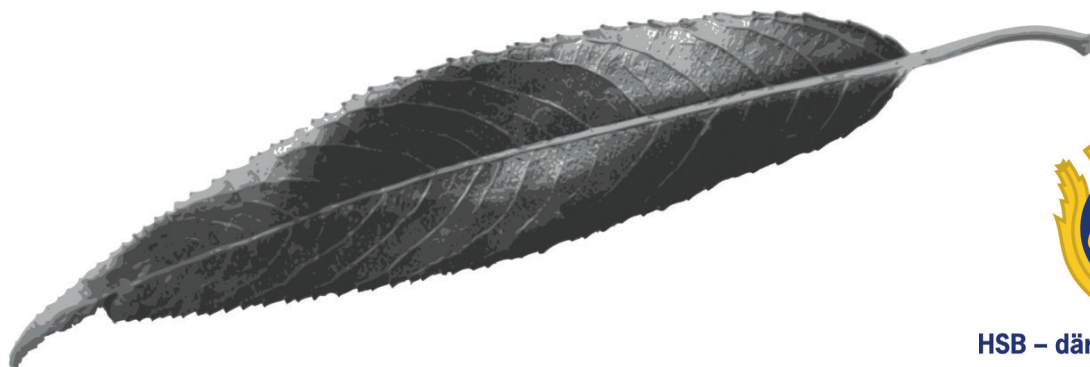


ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

HSB Bostadsrättsförening

Pildammen



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Pildammen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 28 februari 2023, kl. 19:00

Lokal: Föreningens gemensamhetslokal

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. Beslut om arvoden 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 och 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 föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB:s Brf Pildammen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1944 på fastigheten Kaplanen 2 som föreningen äger sedan 2021.

Fastighetens adress är Smedjegatan 21 B i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande, vissa lägenheter är sammanslagna

R o k	Antal
1	2
2	91
3	16
4	1
5	1
Totalt:	111
Lokaler, bostadsrätt	1
Total lägenhetsyta	6114 m ²
Total lokalyta	40 m ²
Lägenheternas medelyta	58 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2022: Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och relining av tre avloppsstammar

2019: IMD El (individuell mätning av el)

2018: Nytt låssystem till gården och omfogning av skorstenar samt inplåtning av skorstenskronorna

2017: Nya grindar till gården, relining av 5 st avloppsstammar på Rådmanngatan 23 D-F, ny belysning på innergården och spolning av avloppsstammar

2015: Relining av en avloppsstam på Smedjegatan 21C, gemensamhetslokalen totalrenoverad, räcken till källarnedgångar renoverade, underhåll av markytor, OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) och inventering av radiatorer/termostater

2014: Byte av alla fönster till moderna treglasfönster, undercentralen (värme och vatten) uppdaterad med ny reglercentral

2013: Komplettering av grönytor med nya växter och träd

2012: Nytt porttelefonsystem och nyckelsystem med taggar

2011: Nya, säkrare källardörrar mellan trappan och källarutrymmen och alla fönster målade utvändigt

2010: Ombyggda tvättstugor med helt ny maskinpark, nytt föreningskontor och uppfräschning av trapphusen

2009: Ny miljöstation för källsortering på gården

2008: Nyrenoverad bastu

2003: Nytt tak

1993-1994: Hissar, el stammar och vattenstammar

1990: Nya balkonger

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 februari 2022.

Närvarande var 22 röstberättigade medlemmar av 25 närvarande.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Thomas Johansson
Sekreterare	Nilsmagnus Sköld
Studieorganisatör	Thomas Johansson
Ledamot	Agneta Hane
Ledamot	Magnus Sveger
Suppleant	Per Svensson
Suppleant	Kent Wallgren
Webbansvarig:	Nilsmagnus Sköld
Utsedd av HSB	Jan Östring

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Nilsmagnus Sköld, Magnus Sveger och Thomas Johansson samt suppleanterna Kent Wallgren och Per Svensson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Thomas Johansson, Nilsmagnus Sköld, Agneta Hane och Magnus Sveger.

Revisorer

Krister Erlandsson

Amanda Scotte

Borevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Jonatan Engman
Henrik Tengqvist

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Thomas Johansson
Nilsmagnus Sköld

Vicevärd

Kent Wallgren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har inte genomfört några större underhållsåtgärder under verksamhetsåret utan endast renoverat tre avloppsstammar på grund av läckage.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-05-24. Vid besiktningen framkom att vissa delar av trädgårdens grönytor bör uppdateras/ses över samt att reparera mindre skador i trapphus.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av hissarna på Rådmansgatan 23 D-F
Relining av fastighetens resterande avloppsstammar.

Planerade åtgärder ska finansieras med nyupptagna lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 993 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har i samband med budgetarbetet för 2023 beslutat att höja årsavgifterna med 4% fr o m 2023-01-01.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Under årets genomfördes en enkät gällande informationsöverföring enligt stämmobeslut. Enkäten visade på en majoritet av bifall för styrelsens förslag att behålla debiteringen för informationsöverföring. Därmed kommer styrelsen inte ändra debiteringen av informationsöverföring.

Väsentliga avtal

Föreningen genomförde under året friköp av tomträtt Kaplanen 2 från Malmö Stad.
Styrelsen har tecknat nytt avtal för trädgårdsskötsel med Tomelilla trädgårdstjänst.

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 131 medlemmar (132 föregående år).

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.

Under våren 2022 startade en minikoloni på gården där alla grannar är välkomna att engagera sig, delta, bidra... Entusiasm räknas också! Vi har en Facebook-grupp som heter "Vi kolonister på BRF Pildammen" där vi kan kommunicera med varandra snabbt och lätt.

<https://www.facebook.com/groups/609282753483980> (Obs! Endast föreningens medlemmar)

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	6 461	6 467	5 959	5 778	5 345
Rörelsens kostnader	-4 925	-5 050	-4 974	-4 335	-3 773
Finansiella poster, netto	-650	-322	-336	-344	-382
Årets resultat	886	1 095	649	1 099	1 190
Likvida medel & fin placeringar	8 492	3 523	2 193	1 446	1 451
Skulder till kreditinstitut	72 637	12 211	12 558	13 009	13 635
Fond för yttre underhåll	3 939	4 280	4 300	4 288	4 067
Balansomslutning	87 794	25 378	24 575	24 361	23 815
Fastigheters taxeringsvärde	113 680	113 680	113 680	113 680	84 563
Soliditet (%)	15	48	43	38	39
Räntekostnad kr/kvm	106	53	55	57	63
Låneskuld kr/kvm	11 880	1 990	2 054	2 134	2 223
Avgift kr/kvm	993	971	930	897	858

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 860	614 220	4 280 024	6 042 379	1 095 051	12 221 534
Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond			-603 253	603 253		0
Avsättning år 2021/22 yttre fond			262 000	-262 000		0
Disposition av föregående års resultat:				1 095 051	-1 095 051	0
Årets resultat					886 154	886 154
Belopp vid årets utgång	189 860	614 220	3 938 771	7 478 683	886 154	13 107 688

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 478 684
årets vinst	886 154
	8 364 838
disponeras så att i ny räkning överföres	8 364 838
	8 364 838

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 179 952	6 001 469
Övriga intäkter	3	281 314	465 640
		6 461 266	6 467 109
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-455 286	-314 259
Planerat underhåll	5	-603 253	-212 450
Fastighetsavgift/skatt		-175 409	-168 749
Driftskostnader	6	-2 455 608	-3 049 236
Övriga kostnader	7	-367 085	-317 889
Personalkostnader	8	-351 199	-333 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517 702	-653 936
		-4 925 542	-5 049 792
Rörelseresultat		1 535 724	1 417 317
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 571	3 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 141	-326 022
		-649 570	-322 267
Årets resultat		886 154	1 095 051

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	77 063 053	20 706 915
Pågående nyanläggningar	10	1 260 123	0
		78 323 176	20 706 915
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	150 500	150 500
		150 500	150 500
Summa anläggningstillgångar		78 473 676	20 857 415
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 442	9 988
Avräkningskonto HSB Malmö		8 491 938	3 523 006
Aktuella skattefordringar		73 081	153 609
Övriga fordringar	12	602 988	429 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	151 079	404 352
		9 320 528	4 520 100
Summa omsättningstillgångar		9 320 528	4 520 100
SUMMA TILLGÅNGAR		87 794 204	25 377 515

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		189 860	189 860
Upplåtelseavgifter		614 220	614 220
Fond för yttre underhåll	14	3 938 771	4 280 024
		4 742 851	5 084 104
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 478 684	6 042 379
Årets resultat		886 154	1 095 051
		8 364 838	7 137 430
Summa eget kapital		13 107 689	12 221 534
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	63 083 418	11 064 314
Summa långfristiga skulder		63 083 418	11 064 314
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		74 639	79 966
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 553 396	1 146 800
Leverantörsskulder		766 991	106 933
Övriga skulder		780	22 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 207 291	735 468
Summa kortfristiga skulder		11 603 097	2 091 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 794 204	25 377 515

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		886 154	1 095 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		517 702	653 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 403 856	1 748 987
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		168 504	-122 732
Förändring av kortfristiga skulder		1 104 835	50 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 677 195	1 676 482
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-58 133 963	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-58 133 963	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		61 572 500	0
Amortering av lån		-1 146 800	-346 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		60 425 700	-346 800
Årets kassaflöde		4 968 932	1 329 682
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 523 006	2 193 324
Likvida medel vid årets slut		8 491 938	3 523 006

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 53 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01	2020-09-01
	-2022-08-31	-2021-08-31
Årsavgifter bostäder	6 073 080	5 916 316
Hysesintäkter	106 872	85 153
	6 179 952	6 001 469

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01	2020-09-01
	-2022-08-31	-2021-08-31
Ersättning från försäkringsbolag	27 463	214 826
Årsavgift el	194 553	144 058
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 570	26 106
Övriga intäkter	35 728	80 650
	281 314	465 640

Not 4 Reparationer

	2021-09-01	2020-09-01
	-2022-08-31	-2021-08-31
Material i löpande underhåll	15 766	0
Reparationer, bostäder	4 088	11 875
Reparationer av gemensamma utrymmen	31 601	13 170
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	33 167	48 558
Reparationer av installationer	5 659	6 319
Reparationer, VA/sanitet	87 093	37 055
Reparationer, Värme	3 363	0
Reparationer, Ventilation	5 754	5 000
Reparationer el/tele	14 086	2 958
Reparationer hissar	66 795	9 113
Reparationer, TV/antennutrustning	0	5 897
Reparation av markytor	21 601	6 545
Försäkringsskador	162 617	136 470
Reparation, övrigt	3 696	31 299
	455 286	314 259

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01	2020-09-01
	-2022-08-31	-2021-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	141 656
Planerat UH VA/sanitet	529 358	0
Planerat UH hissar	0	70 794
Planerat UH av markytor	73 895	0
	603 253	212 450

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	604 879	551 299
El	299 829	263 466
Uppvärmning	820 250	755 134
Vatten	260 203	252 158
Sophämtning	89 645	90 208
Tomträttsavgälder	155 586	917 850
Fastighetsförsäkring	90 061	86 859
TV och Bredband	135 155	132 262
	2 455 608	3 049 236

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	141 688	138 881
Revisionsarvoden	11 716	10 500
Telefon	13 871	13 734
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	27 278	21 577
Medlemsavgift HSB	46 895	46 895
Övriga externa kostnader	125 637	86 302
	367 085	317 889

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	132 825	130 900
Revisionsarvode	15 700	15 000
Vicevärdarvode	118 600	103 000
Löner och ersättningar	8 000	13 911
	275 125	262 811
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	76 074	70 463
	76 074	70 463
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	351 199	333 274

Not 9 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	32 424 086	32 424 086
Utrangering fönster	-388 191	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 035 895	32 424 086
Ingående avskrivningar	-11 717 171	-11 063 235
Utrangering fönster	388 191	0
Årets avskrivningar	-517 702	-653 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 846 682	-11 717 171
Utgående redovisat värde	20 189 213	20 706 915
Taxeringsvärden byggnader	65 536 000	59 508 000
Taxeringsvärden mark	48 144 000	54 172 000
	113 680 000	113 680 000
Bokfört värde byggnader	20 189 213	20 706 915
Bokfört värde mark	56 873 840	0
	77 063 053	20 706 915

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående byggnation avser hissar och förväntas vara klart 2022/2023.

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	58 133 963	0
Friköp av mark	-56 873 840	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 260 123	0
Utgående redovisat värde	1 260 123	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Egna BR, långvarigt bruk	150 000	150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 500	150 500
Utgående redovisat värde	150 500	150 500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	602 988	429 145
	602 988	429 145

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 010	2 488
Upplupen intäkt el	52 912	0
Förutbetald tomträtsavgäld	0	306 011
Förutbetald fastighetsförsäkring	30 477	29 107
Förutbetalt serviceavtal	8 066	8 171
Förutbetalt hissavtal	48 400	47 550
Förutbetald kabel-TV bredband	8 214	11 025
	151 079	404 352

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	4 280 024	4 300 474
Avsättning	262 000	192 000
Ianspråktagande	-603 253	-212 450
	3 938 771	4 280 024

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	69 306 500	16 294 000
	69 306 500	16 294 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
SBAB	3,08	2022-12-07	25 000	75 000
SBAB	2,98	2024-06-27	5 000 000	5 000 000
SBAB	3,05	2023-08-28	5 000 000	0
SBAB	0,71	2023-12-11	56 572 500	0
SEB Bolån	1,12	2024-03-28	1 349 668	1 449 668
SEB Bolån	0,82	2024-09-28	881 250	931 250
SEB Bolån			0	900 000
Swedbank Hypotek	3,74	2022-09-26	3 808 396	3 855 196
			72 636 814	12 211 114

Not 17 Skulder till kreditinstitut

9 553 396 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 146 800 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 68 516 114 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 553 396	1 146 800
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	63 083 418	11 064 314
	72 636 814	12 211 114

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	108 119	41 733
Upplupna arvoden	142 784	127 168
Upplupen el	34 723	21 745
Upplupen värme	37 188	10 180
Övriga upplupna kostnader	378 482	43 286
Förutbetalda hyror och avgifter	505 995	491 355
	1 207 291	735 467

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö 2023-01-25

Thomas Johansson
Ordförande

Nilsmagnus Sköld

Magnus Sveger

Agneta Hane

Jan Östring

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-03

Mohammed Daabas
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Krister Erlandsson
Av föreningen utsedd revisor

Amanda Scotte
Av föreningen utsedd 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 räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 revisionssed 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Krister Erlandsson
Av föreningen vald revisor

Amanda Scotte
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

EGNA ANTECKNINGAR

A series of 21 horizontal lines intended for writing notes.

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.