

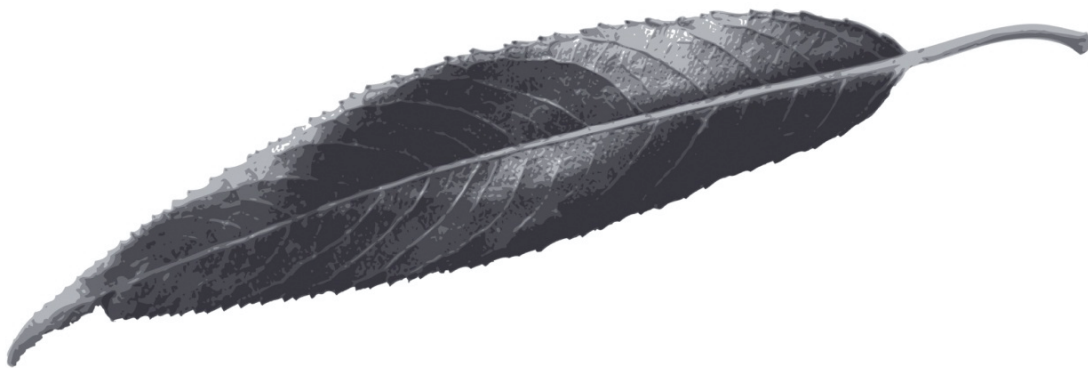


ÅRSREDOVISNING

1/9 2020 – 31/8 2021

HSB Bostadsrättsförening

Pildammen



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor
HSB Brf Pildammen

Org. Nr: 746000-5585

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Pildammen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma söndagen den 20 februari 2022 kl 13:00

Plats: Utomhus på Pildammens innergård vid pergolan pga FHM restriktioner

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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 8d0612e6186cf44eb091ee38c994b1ec368032715f4c37e52304f3860d25493668fdcc81e7273d7b7a989c10503ab88fe390005585cf486349295d86cd6fe1ad



HSB – där möjligheterna bor
HSB Brf Pildammen

Org. Nr: 746000-5585

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Pildammen i Malmö

Org nr 746000-5585

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-09-01 – 2021-08-31

föreningens 76 verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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 innehar med tomträtt. 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 | Yta m ² |
|---------|-------|--------------------|
| 1 | | 2 |
| 2 | | 91 |
| 3 | | 16 |
| 4 | | 1 |
| 5 | | 1 |
| Totalt: | | 111 |

Lokaler, bostadsrätt 1

Total lägenhetsyta 6114 kvm

Total lokalyta 40 kvm.

Lägenheternas medelyta 58 kvm.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 8d0612e6186cf44eb091ee38c994b1ec368032715f4c37e52304f3860d25493668fdcc81e7273d7b7a989c10503ab88fe390005585cf486349295d86cd6fe1ad



HSB – där möjligheterna bor
HSB Brf Pildammen

Org. Nr: 746000-5585

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

2019: **IMD EI** (individuell mätning av el)

2018: **Nytt låssystem** till gården, **omfogning** av skorstenar samt inplåtning av skorstens kronorna.

2017: **Nya grindar** till gården, **Relining** av 6 st avloppsstammar på Rådmanngatan 23 D-F
Ny belysning på innergården samt **Spolning** av avloppsstammar

2015: **Relining** av en avloppsstam på Smedjegatan 21C. **Gemensamhetslokalen** totalrenoverad
Räcken till källarnedgångar renoverade samt Underhåll av **markytor**
OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) samt 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. Alla **fönster** målade utvändigt

2010: Ombyggda **tvättstugor** med helt ny maskinpark. Nytt **föreningskontor** samt Uppfräschning av **trapphusen**

2009: Ny **miljöstation** för källsortering på gården

2008: Nyrenoverad **bastu**

2003: **Nytt tak**

1993-1994: **El stammar** samt **Vattenstammar**

1990: Nya **balkonger**



HSB – där möjligheterna bor
HSB Brf Pildammen

Org. Nr: 746000-5585

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 februari 2021
Närvarande var 28 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Per Svensson t.o.m. 2021-02-28 samt Thomas Johansson fr.o.m. 2021-02-28
Sekreterare Nilmagnus Sköld
Studieorganisatör Per Svensson t.o.m. 2021-02-28 samt Thomas Johansson fr.o.m. 2021-02-28

Ledamot Agneta Hahne

Ledamot Peter Östlund t.o.m. 2021-02-27 samt Magnus Sveger fr.o.m. 2021-02-28

Utsedd av HSB Jan Östring

Suppleant Magnus Sveger t.o.m. 2021-02-28 samt Per Svensson fr.o.m. 2021-02-28

Suppleant Kent Wallgren

Webbansvarig: Nilmagnus Sköld

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Agneta Hahne.
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Nilmagnus Sköld, Per Svensson, Peter Östlund, Agneta Hane t.o.m. 2021-03-03

Tomas Johansson, Nilmagnus Sköld, Agneta Hane och Magnus Sveger från 2021-03-03

Revisorer

Krister Erlandsson och Lena Hansson samt revisor från Borevision AB, utsedd av HSB
Riksförbund t.o.m. 2021-02-28

Krister Erlandsson och Amanda Scotte samt revisor från Borevision AB, utsedd av HSB
Riksförbund fr.o.m. 2021-02-28

Valberedning

Jonatan Engman och Henrik Tengqvist

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Tomas Johansson och Nilmagnus Sköld

Vicevärd

Kent Wallgren



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har inte genomfört några större underhållsåtgärder under verksamhetsåret.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-05-26.

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 Rådmanngatan 23 D-F

Relining av fastighetens resterande avloppsstammar.

Planerade åtgärder ska finansieras med nyupptagna lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 971 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade ett höjnings behov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-01-01

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.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående friköp av fastigheten Kaplanen 2 hölls 2021-05-09 vari 47 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att friköpa tomträtt Kaplanen 2 av Malmö stad under nästkommande verksamhetsår.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Styrelsen fick en ny ordförande, Thomas Johansson, på ordinarie föreningsstämma.

Väsentliga avtal

Tomträtt som ska köpas ut av föreningen under hösten -21

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 130 medlemmar (130 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020/21 | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 6 467 | 5 959 | 5 778 | 5 345 | 5 079 |
| Rörelsens kostnader | -5 050 | -4 974 | -4 335 | -3 773 | -3 939 |
| Finansiella poster, netto | -322 | -336 | -344 | -382 | -401 |
| Årets resultat | 1 095 | 649 | 1 099 | 1 190 | 739 |
| Likvida medel & fin placeringar | 3 523 | 2 193 | 1 446 | 1 451 | 2 293 |
| Skulder till kreditinstitut | 12 211 | 12 558 | 13 009 | 13 635 | 14 262 |
| Fond för yttre underhåll | 4 280 | 4 300 | 4 288 | 4 067 | 3 869 |
| Balansomslutning | 25 378 | 24 575 | 24 361 | 23 815 | 23 321 |
| Fastigheters taxeringsvärde | 113 680 | 113 680 | 113 680 | 84 563 | 84 563 |
| Soliditet (%) | 48 | 43 | 38 | 39 | 35 |
| | | | | | |
| Räntekostnad kr/kvm | 53 | 55 | 57 | 63 | 66 |
| Låneskuld kr/kvm | 1 990 | 2 054 | 2 134 | 2 223 | 2 325 |
| Avgift kr/kvm | 971 | 930 | 897 | 858 | 809 |

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 | 4 300 474 | 5 372 950 | 648 979 | 11 126 483 |
| Ianspråktagande 2020/21 av yttre fond | | | -212 450 | 212 450 | | 0 |
| Avsättning 2020/21 yttre fond | | | 192 000 | -192 000 | | 0 |
| Disposition av fg års resultat: Årets resultat | | | | 648 979 | -648 979 | 0 |
| | | | | | 1 095 051 | 1 095 051 |
| | | | | | | |
| Belopp vid årets utgång | 189 860 | 614 220 | 4 280 024 | 6 042 379 | 1 095 051 | 12 221 534 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 6 042 379 |
| årets vinst | 1 095 051 |
| | 7 137 430 |
| | |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 7 137 430 |
| | 7 137 430 |

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

| Resultaträkning | Not | 2020-09-01 -2021-08-31 | 2019-09-01 -2020-08-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 001 469 | 5 775 097 |
| Övriga intäkter | 3 | 465 640 | 184 018 |
| | | 6 467 109 | 5 959 115 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -314 259 | -468 202 |
| Planerat underhåll | 5 | -212 450 | -206 693 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -168 749 | -165 419 |
| Driftskostnader | 6 | -3 049 236 | -2 710 591 |
| Övriga kostnader | 7 | -317 889 | -334 096 |
| Personalkostnader | 8, 9 | -333 273 | -435 347 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -653 936 | -653 936 |
| | | -5 049 792 | -4 974 284 |
| Rörelseresultat | | 1 417 317 | 984 831 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 755 | 2 617 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -326 022 | -338 469 |
| | | -322 267 | -335 852 |
| Årets resultat | | 1 095 051 | 648 979 |

HSB:s Brf Pildammen i Malmö
Org.nr 746000-5585

| Balansräkning | Not | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 10 | 20 706 915 | 21 360 851 |
| | | 20 706 915 | 21 360 851 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 150 500 | 150 500 |
| | | 150 500 | 150 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 20 857 415 | 21 511 351 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 9 988 | 45 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 3 523 006 | 2 193 324 |
| Aktuella skattefordringar | | 153 609 | 81 813 |
| Övriga fordringar | 12 | 429 145 | 399 851 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 404 352 | 392 653 |
| | | 4 520 100 | 3 067 686 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 520 100 | 3 067 686 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 25 377 515 | 24 579 037 |

| Balansräkning | Not | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 189 860 | 189 860 |
| Uppåtelseavgifter | | 614 220 | 614 220 |
| Fond för yttre underhåll | 14 | 4 280 024 | 4 300 474 |
| | | 5 084 104 | 5 104 554 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 6 042 379 | 5 372 950 |
| Årets resultat | | 1 095 051 | 648 979 |
| | | 7 137 430 | 6 021 929 |
| Summa eget kapital | | 12 221 534 | 11 126 483 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 16, 17 | 11 064 314 | 12 211 914 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 064 314 | 12 211 914 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 16, 17 | 1 146 800 | 346 000 |
| Förskott från kunder | | 22 500 | 22 500 |
| Leverantörsskulder | | 106 933 | 45 946 |
| Fond för inre underhåll | | 79 966 | 84 399 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 735 468 | 741 795 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 091 667 | 1 240 640 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 25 377 515 | 24 579 037 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2020-09-01 -2021-08-31 | 2019-09-01 -2020-08-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 095 051 | 648 979 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 653 936 | 653 936 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 748 987 | 1 302 915 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -122 732 | -198 365 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 50 227 | 19 858 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 676 482 | 1 124 408 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | 73 868 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | 73 868 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -346 800 | -450 829 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -346 800 | -450 829 |
| Årets kassaflöde | | 1 329 682 | 747 447 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 2 193 324 | 1 445 877 |
| Likvida medel vid årets slut | | 3 523 006 | 2 193 324 |

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 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 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 2,0 %.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-09-01 -2021-08-31 | 2019-09-01 -2020-08-31 |
|----------------------|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 5 916 316 | 5 688 680 |
| Hysesintäkter | 85 153 | 86 417 |
| | 6 001 469 | 5 775 097 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2020-09-01 -2021-08-31 | 2019-09-01 -2020-08-31 |
|------------------------------|---|---|
| Ersättning försäkringsskador | 214 826 | 9 300 |
| Årsavgift el | 144 058 | 134 758 |
| Pant och överlåtelseavg | 30 106 | 33 257 |
| Övriga intäkter | 76 650 | 6 703 |
| | 465 640 | 184 018 |

Not 4 Reparationer

| | 2020-09-01 -2021-08-31 | 2019-09-01 -2020-08-31 |
|--|---|---|
| Löpande underhåll | 9 940 | 0 |
| Material i löpande underhåll | 21 358 | 32 237 |
| Löpande underhåll av bostäder | 11 875 | 5 200 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 13 170 | 34 887 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 48 558 | 43 301 |
| Löpande underhåll av installationer | 6 319 | 16 567 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 37 055 | 21 167 |
| Löpande underhåll ventilation | 5 000 | 0 |
| Löpande underhåll el | 2 958 | 9 942 |
| Löpande underhåll tele/TV/passagesystem | 5 897 | 6 439 |
| Löpande underhåll av hissar | 9 113 | 71 262 |
| Löpande underhåll av markytor | 6 545 | 93 984 |
| Skadegörelse | 0 | 1 648 |
| Försäkringsskador | 136 470 | 131 568 |
| | 314 258 | 468 202 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2020-09-01 -2021-08-31 | 2019-09-01 -2020-08-31 |
|--|---|---|
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 0 | 71 693 |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt | 0 | 135 000 |
| Periodiskt underhåll tvättutrustning | 141 656 | 0 |
| Periodiskt underhåll hissar | 70 794 | 0 |
| | 212 450 | 206 693 |

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2029-01-01

| | 2020-09-01 -2021-08-31 | 2019-09-01 -2020-08-31 |
|---------------------------------|---|---|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 545 740 | 324 192 |
| El | 263 466 | 270 307 |
| Uppvärmning | 755 134 | 738 707 |
| Vatten | 252 158 | 241 789 |
| Sophämtning | 90 208 | 82 865 |
| Tomträttsavgälder | 917 850 | 917 850 |
| Försäkring och brandskydd | 92 418 | 87 818 |
| TV och Bredband | 132 262 | 47 063 |
| | 3 049 236 | 2 710 591 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2020-09-01 -2021-08-31 | 2019-09-01 -2020-08-31 |
|--------------------------|---|---|
| Förvaltningsarvoden | 138 881 | 149 271 |
| Revisionsarvoden | 10 500 | 10 197 |
| Övriga externa kostnader | 168 508 | 174 628 |
| | 317 889 | 334 096 |

Not 8 Medelantalet anställda

| | 2020-09-01 -2021-08-31 | 2019-09-01 -2020-08-31 |
|------------------------|---|---|
| Medelantalet anställda | 0 | 1 |

Not 9 Anställda och personalkostnader

| | 2020-09-01 -2021-08-31 | 2019-09-01 -2020-08-31 |
|--|---|---|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 130 900 | 130 075 |
| Revisionsarvode | 15 000 | 15 000 |
| Löner och andra ersättningar | 103 000 | 103 000 |
| Löner och ersättningar | 13 911 | 113 633 |
| | 262 811 | 361 708 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 70 463 | 73 639 |
| | 70 463 | 73 639 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 333 274 | 435 347 |

Not 10 Byggnader

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 32 424 086 | 32 497 954 |
| Moms installation IMD-el | | -73 868 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 424 086 | 32 424 086 |
| Ingående avskrivningar | -11 063 235 | -10 409 299 |
| Årets avskrivningar | -653 936 | -653 936 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 717 171 | -11 063 235 |
| Utgående redovisat värde | 20 706 915 | 21 360 851 |
| Taxeringsvärden byggnader | 59 508 000 | 59 508 000 |
| Taxeringsvärden mark | 54 172 000 | 54 172 000 |
| | 113 680 000 | 113 680 000 |
| Bokfört värde byggnader | 20 706 915 | 21 360 851 |
| | 20 706 915 | 21 360 851 |

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| 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

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|-------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 429 145 | 325 983 |
| Moms IMD-el | 0 | 73 868 |
| | 429 145 | 399 851 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 2 488 | 1 775 |
| Förutbetalad tomträttsavgäld | 306 011 | 306 011 |
| Förutbetalad fastighetsförsäkring | 29 107 | 28 663 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 66 746 | 56 204 |
| | 404 352 | 392 653 |

Not 14 Fond för yttre underhåll

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 300 474 | 4 288 167 |
| Avsättning | 192 000 | 219 000 |
| Ianspråktagande | -212 450 | -206 693 |
| | 4 280 024 | 4 300 474 |

Not 15 Ställda säkerheter

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 16 294 000 | 16 294 000 |
| | 16 294 000 | 16 294 000 |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-08-31 | Lånebelopp 2020-08-31 |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | | | | 0 |
| SBAB | 3,08 | 2022-12-07 | 75 000 | 125 000 |
| SBAB | 2,98 | 2024-06-27 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| SEB Bolån | 1,12 | 2024-03-28 | 1 449 668 | 1 549 668 |
| SEB Bolån | 0,82 | 2024-09-28 | 931 250 | 981 250 |
| SEB Bolån | 0,81 | 2022-06-28 | 900 000 | 1 000 000 |
| Swedbank Hypotek | 3,74 | 2022-09-26 | 3 855 196 | 3 901 996 |
| | | | 12 211 114 | 12 557 914 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

800 000 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 346 800 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 10 948 914 kr.

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 1 146 800 | 346 000 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 11 064 314 | 12 211 914 |
| | 12 211 114 | 12 557 914 |

HSB:s Brf Pildammen i Malmö
Org.nr 746000-5585

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 41 733 | 47 133 |
| Övriga upplupna kostnader | 202 379 | 177 817 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 491 355 | 516 845 |
| | 735 467 | 741 795 |

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

Årsredovisningen är digitalt signerad av:

Malmö

2021-12-02

Thomas Johansson
Ordförande

Nilsmagnus Sköld

Magnus Sveger

Agneta Hane

Jan Östring

Vår revisionsberättelse har lämnats och signerats digitalt av:

2021-12-14

Mohammed Daabas
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 uppger, 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2020-09-01 - 2021-08-31 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

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

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.