

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Pilstorpsgården
Org nr: 716438-4252



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

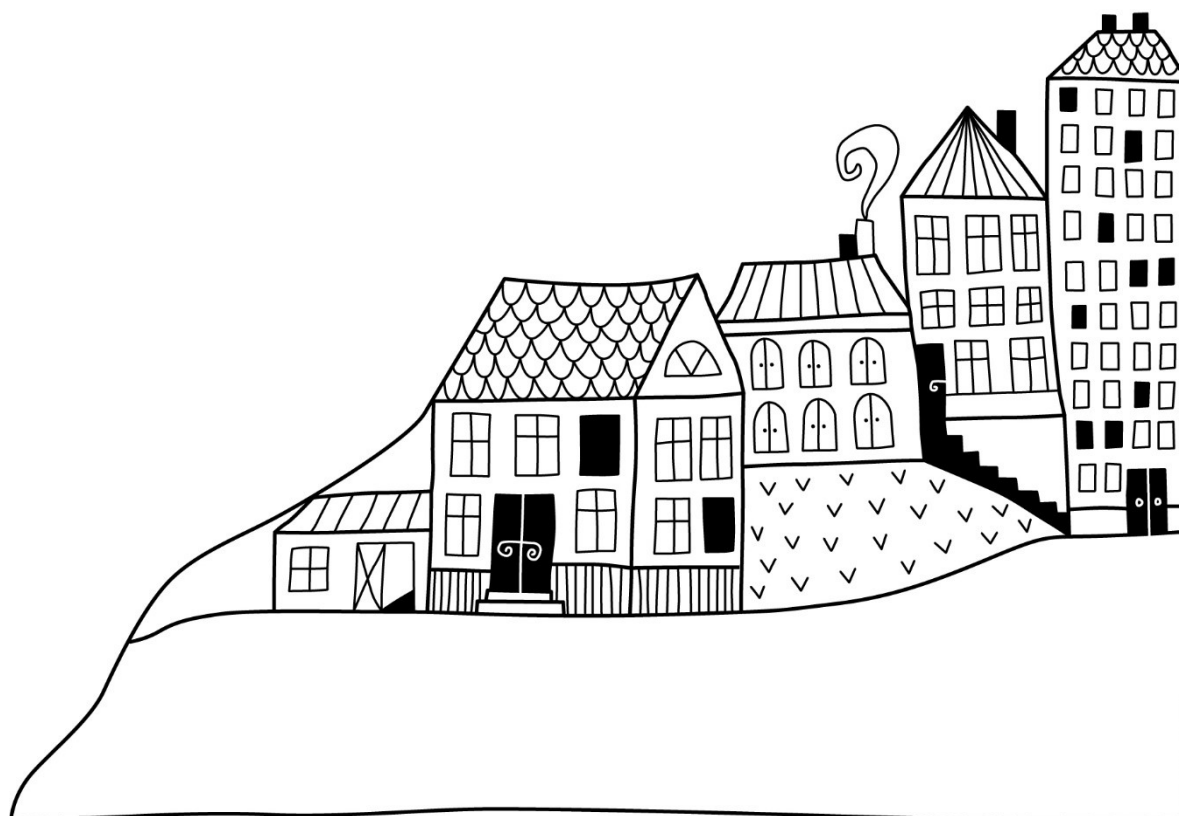
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pilstorpsgården får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-09. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år och det är till största delen på grund av lägre kostnader för underhåll samt lägre driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 327% till 451%. I resultatet ingår avskrivningar med 237 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 051 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hertigen 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 40 lägenheter samt 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastigheternas adress är Erik Dahlbergsgatan 22, Kastellgatan 13 och Helmfeltsgatan 7 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	10
3 rum och kök	12
4 rum och kök	14
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5

Total tomtarea	1 182 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 417 m ²
Lokaler hyresrätt	328 m ²
Årets taxeringsvärde	66 728 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 728 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,25 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och trappstädning	Sekant AB
Fastighetsjour	Örestads Industriebevakning AB
Hissar	Thyssens Hiss AB
Digital-TV och Bredband 100/100Mbit	Telia AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 27 tkr och planerat underhåll för 40 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 641 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 171 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 641 tkr (171 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.


Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	2009
Takreovering	2010
Hissreovering	2013
Trapphusreovering	2014
Tvättstugeutrustning	2014
Värmecentral	2014
Reovering av trapphus	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Upprustning av tvättstuga	26 719
Målning av tak i passage	13 604

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utemiljö	2021/2022	Preliminärt 

Est.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Molin	Ordförande	2022
Johanna Bergwall Wiik	Ledamot	2022
David Huynh	Ledamot	2022
Jonas Lundell	Ledamot	2022
Charlotte Listrup	Ledamot	2021
Johanna Holst	Ledamot	2021
Lennart Stenkvist	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Gunnel Hedberg	Föreningsrevisor	2021
Myrtel Berggren	Revisorssuppleant	2021

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotte Becker	Sammanställande	2021
Steve Abelsson		2021
Karolina Åkesson		2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Senaste förändring av årsavgiften var 2020-04-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

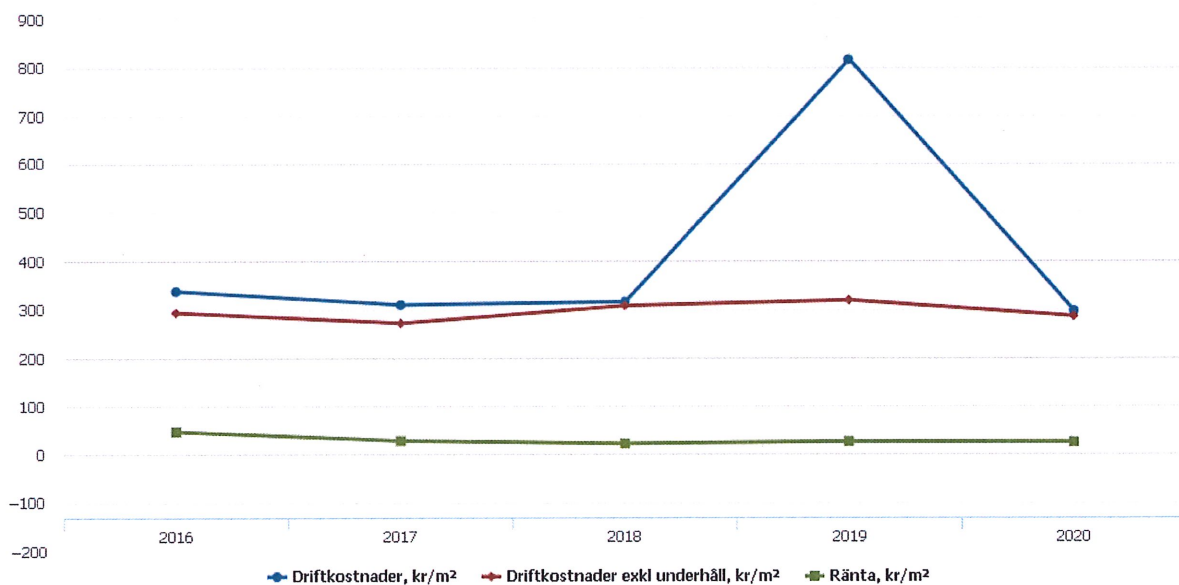
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 577 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 369	2 334	2 257	2 289	2 287
Resultat efter finansiella poster	814	-1 150	669	673	574
Årets resultat	814	-1 150	669	673	574
Resultat exklusive avskrivningar	1 051	-913	906	910	824
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	171	162	181	160	171
Balansomslutning	31 886	31 315	31 423	31 406	31 608
Kassaflöde, indirekt metod	775	1 581	262	-39	490
Soliditet %	73	72	75	73	71
Likviditet %	451	327	221	146	162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	577	569	569	569	604
Driftkostnader, kr/m ²	296	815	315	309	337
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	285	318	307	271	293
Ränta, kr/m ²	26	26	22	28	47
Underhållsfond, kr/m ²	402	242	576	413	311
Lån, kr/m ²	2 187	2 256	1 965	2 091	2 521
Skuldkvot %	3,33	3,50	3,14	3,36	3,84



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *16*

U.A.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 372 892	4 073 300	904 980	312 787	-1 150 186
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 150 186	1 150 186
Reservering underhållsfond			641 000	-641 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-40 323	40 323	
Årets resultat					814 381
Vid årets slut	18 372 892	4 073 300	1 505 657	-1 438 076	814 381


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-837 399
Årets resultat	814 381
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-641 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 323
Summa	-623 695

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-623 695**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 369 234	2 333 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 026	81 890
Summa rörelseintäkter		2 456 260	2 415 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 108 843	-3 050 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 640	-120 636
Personalkostnader	Not 6	-95 342	-61 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 727	-236 727
Summa rörelsekostnader		- 1 546 552	-3 470 168
Rörelseresultat		909 708	-1 054 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 118	693
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-98 445	-96 570
Summa finansiella poster		-95 327	-95 877
Resultat efter finansiella poster		814 381	-1 150 186
Årets resultat		814 381	-1 150 186

CUA

Balansräkning


Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 159 353	29 396 080
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 159 353	29 396 080
Summa anläggningstillgångar		29 159 353	29 396 080
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	15 125	0
Övriga fordringar	Not 13	88 477	91 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	71 452	49 663
Summa kortfristiga fordringar		175 054	141 597
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 552 008	1 777 453
Summa kassa och bank		2 552 008	1 777 453
Summa omsättningstillgångar		2 727 062	1 919 051
Summa tillgångar		31 886 415	31 315 131

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	22 446 192	22 446 192	
Fond för yttre underhåll	1 505 657	904 980	
Summa bundet eget kapital	23 951 849	23 351 172	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 438 076	312 787	
Årets resultat	814 381	-1 150 186	
Summa fritt eget kapital	-623 695	-837 399	
Summa eget kapital	23 328 154	22 513 773	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 953 000	8 214 000
Summa långfristiga skulder		7 953 000	8 214 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	236 000	236 000
Leverantörsskulder	Not 17	52 091	40 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	317 170	310 475
Summa kortfristiga skulder		605 261	587 358
Summa eget kapital och skulder		31 886 415	31 315 131

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	814 381	-1 150 186
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	236 727	236 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 051 108	-913 459
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-33 457	29 589
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	17 903	-50 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 035 555	-934 602
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-261 000	1 092 710
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-261 000	1 092 710
Årets kassaflöde	774 555	158 108
Likvidamedel vid årets början	1 777 453	1 619 345
Likvidamedel vid årets slut	2 552 008	1 777 453
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning 		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Tak och Fasadrenovering	Linjär	40
Bredband	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 973 154	1 943 976
Hyror, lokaler	385 016	378 928
Debiterad fastighetsskatt	11 064	11 064
Summa nettoomsättning	2 369 234	2 333 968

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	71 520	71 520
Övriga ersättningar	11 051	7 311
Fakturerade kostnader	180	180
Övriga rörelseintäkter	4 275	2 879
Summa övriga rörelseintäkter	87 026	81 890

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-40 323	-1 858 944
Reparationer	-27 052	-53 023
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 440	-80 983
Försäkringspremier	-40 716	-39 732
Kabel- och digital-TV	-108 095	-133 920
Serviceavtal	-9 175	-10 755
Obligatoriska besiktningar	-25 219	-11 307
Bevakningskostnader	-4 406	-5 694
Snö- och halkbekämpning	0	-2 729
Förbrukningsinventarier	-35 642	-85 417
Fordons- och maskinkostnader	-5 836	0
Vatten	-99 483	-92 569
Fastighetsel	-60 910	-80 074
Uppvärmning	-404 679	-415 156
Sophantering och återvinning	-37 410	-46 428
Förvaltningsarvode drift	-125 457	-134 201
Summa driftskostnader	-1 108 843	-3 050 931

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 863	-69 212
Hyra inventarier & verktyg	0	-879
IT-kostnader	118	-626
Arvode, yrkesrevisor	-8 875	-15 105
Övriga förvaltningskostnader	-10 434	-23 296
Kreditupplysningar	-450	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 552	-3 478
Representation	0	-5 165
Telefon och porto	-1 244	0
Bankkostnader	-2 340	-2 425
Summa övriga externa kostnader	-105 640	-120 636

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-24 285	-13 950
Sammanträdesarvoden	-48 665	-32 552
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-2 000
Sociala kostnader	-19 392	-13 372
Summa personalkostnader	-95 342	-61 874

AA

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-210 352	-210 352
Avskrivningar standardförbättringar	-26 375	-26 375
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-236 727	-236 727

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkt kortfristiga placeringar	3 099	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	11
Övriga ränteintäkter	0	682
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 118	693

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-98 445	-96 510
Övriga räntekostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-98 445	-96 570

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 719 655	20 719 655
Mark	11 597 241	11 597 241
Anslutningsavgifter, IT	137 500	137 500
Standardförbättringar	1 055 000	1 055 000
	33 509 396	33 509 396
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 509 396	33 509 396
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 685 691	-3 475 339
Anslutningsavgifter, IT	-137 500	-137 500
Standardförbättringar	-290 125	-263 750
	-4 113 316	-3 876 589
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-210 352	-210 352
Årets avskrivning anslutningsavgifter, IT	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-26 375	-26 375
	-236 727	-236 727
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 350 043	-4 113 316
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 159 353	29 396 080
Varav		
Byggnader	16 823 612	17 033 964
Mark	11 597 241	11 597 241
Anslutningsavgifter, IT	0	0
Standardförbättringar	738 500	764 875
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	2 728 000	2 728 000
Totalt taxeringsvärde	66 728 000	66 728 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 851 000</i>	<i>33 851 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 877 000</i>	<i>32 877 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	184 160	184 160
	184 160	184 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	184 160	184 160
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-184 160	-184 160
	-184 160	-184 160
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	15 125	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 125	0

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	14 681	18 138
Skattekonto	70 996	70 996
Andra kortfristiga fordringar	2 800	2 800
Summa övriga fordringar	88 477	91 934

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 569	40 716
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 311	8 947
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 572	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 452	49 663

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 008 680	1 005 581
Transaktionskonto	543 328	771 872
Summa kassa och bank	2 552 008	1 777 453

UA

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 189 000	8 450 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-236 000	-236 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 953 000	8 214 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	1,13%	2020-05-20	2 650 000	-2 600 000	50 000	0
NORDEA	1,55%	2022-04-13	1 860 000	0	56 000	1 804 000
SEB	1,01%	2024-05-28	1 500 000	0	0	1 500 000
SEB	1,13%	2024-05-28	2 440 000	0	80 000	2 360 000
SEB	1,02%	2027-05-28	0	2 600 000	75 000	2 525 000
Summa			8 450 000	0	261 000	8 189 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 236 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 944 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 009 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	52 091	40 883
Summa leverantörsskulder	52 091	40 883

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5 346	7 989
Upplupna elkostnader	7 712	7 432
Upplupna vattenavgifter	17 004	16 125
Upplupna värmekostnader	65 155	65 953
Upplupna kostnader för renhållning	5 792	7 251
Upplupna revisionsarvoden	12 500	15 500
Upplupna styrelsearvoden	3 000	1 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 572	12 342
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	185 090	176 883
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	317 170	310 475

CUSA

Not Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckningar

12 458 000

12 458 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

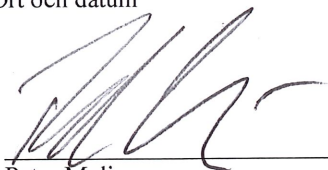
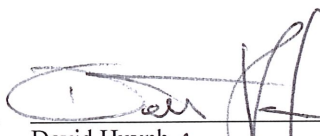
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

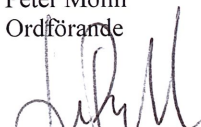
Styrelsens underskrifter

Malmö 2021-04-12

Ort och datum

Peter Molin
Ordförande

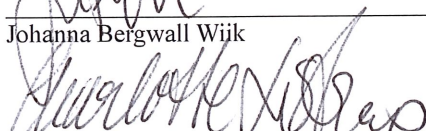
David Huynh



Johanna Bergwall Wijk



Johanna Holst



Charlotte Listrup



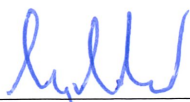
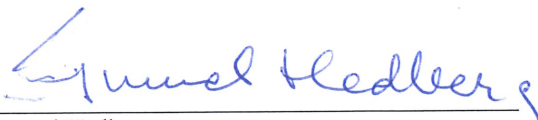
Lennart Stenkvist



Jonas Lundell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-20

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor, FARGunnel Hedberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pilstorpsgården
Org.nr. 716438-4252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Pilstorpsgården för år 2020. 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 december 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar


Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns 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 misstag. 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 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.

Föreningsrevisorans ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsetik 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Pilstorpsgården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorers 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.

CAJ.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 20/4 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Gunnel Hedberg
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Pilstorpsgården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Pilstorpsgården i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

