
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

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 innehåsa 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, fastighetsservice 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.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pilstorpsgården får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-02. Nuvarande stadgar registrerades 2004-10-13. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är i samma nivå som föregående år. Föreningens likviditet har under året förändrats från 146% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 237 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 906 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hertigen 1 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 39 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

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
2	11	13	12	1	39

Dessutom tillkommer:

Lokaler
5

Total tomtarea	1 182 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 417 m ²
Total bostadsarea	3 417 m ²
Total lokalarea	328 m ²
Årets taxeringsvärde	55 314 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 314 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,65 % 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	Enro Fastighetsskötsel
Fastighetsjour	Örestads Industriövervakning
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 51 830 och planerat underhåll för 29 145. 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 617 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 181 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 462 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 829 tkr (242 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 617 tkr (181 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
Takrenovering	2010
Hissrenovering	2013
Trapphusrenovering	2014
Tvättstugeutrustning	2014
Värmecentral	2014

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Påbörjan trapphus	29 145 kr

Planerat underhåll

	År
Renovering trapphus	2019

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	2020
Malin Lindeberg	Ledamot	2019
Andrew Jamison	Ledamot	2020
Johanna Bergwall-Wik	Ledamot	2019
Steve Abelsson	Ledamot	2020
Lennart Stenkvist	Ledamot	2019
Tobias Jönsson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Viveca Rosencrantz	Suppleant	2019
Alexandra Turku	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
KPMG AB	Förtroendevald revisor	2019

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 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Senaste förändring av årsavgiften var 2015-01-01 då den höjdes med 3%

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

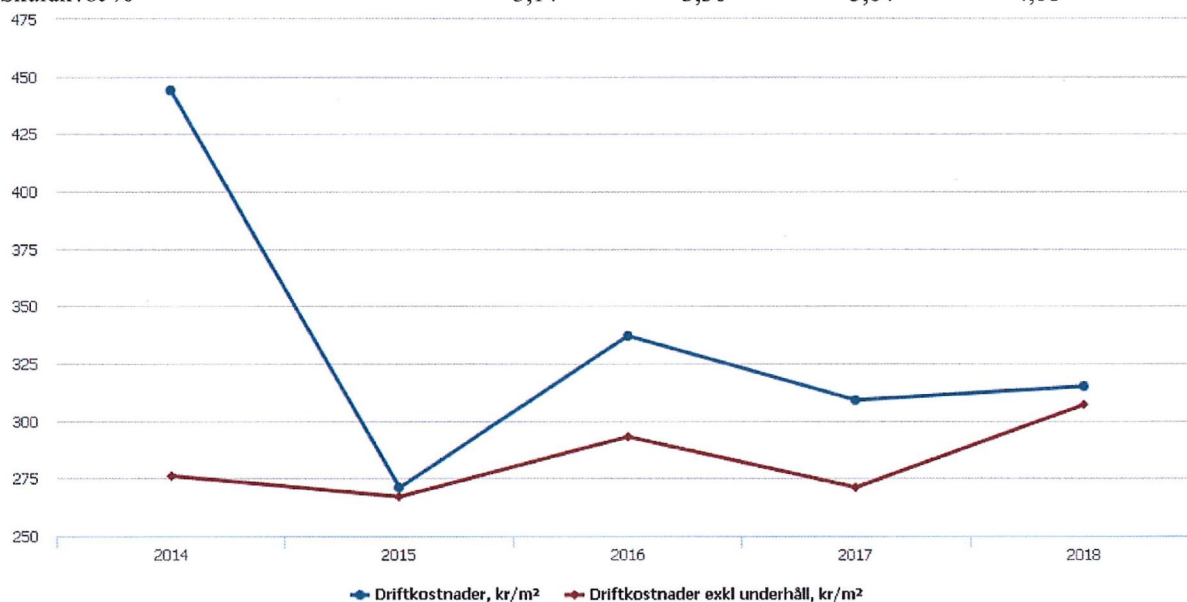
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 569 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 257	2 289	2 287	2 283	2 224
Resultat efter finansiella poster	669	673	574	675	-99
Årets resultat	669	673	574	675	-99
Resultat exklusive avskrivningar	906	910	824	925	151
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	181	160	171	102	76
Balansomslutning	31 423	31 406	31 608	31 373	32 968
Kassaflöde, indirekt metod	262	-39	490	-1 314	-319
Soliditet %	75	73	71	69	64
Likviditet %	221	146	162	210	322
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	569	569	604	604	587
Driftkostnader, kr/m ²	315	309	337	271	444
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	307	271	293	267	276
Underhållsfond, kr/m ²	576	413	311	184	86
Lån, kr/m ²	1 965	2 091	2 521	2 626	3 207
Skuldkvot %	3,14	3,36	3,84	4,08	5,11



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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 372 892	4 073 300	1 568 069	-1 692 903	673 245
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				673 245	-673 245
Reservering underhållsfond			617 000	-617 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-29 145	29 145	
Årets resultat					669 356
Vid årets slut	18 372 892	4 073 300	2 155 924	-1 607 513	669 356

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 019 658
Årets resultat	669 356
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-617 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 145
Summa	-938 157

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 938 157**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 257 210	2 289 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 597	73 787
Summa rörelseintäkter		2 342 807	2 363 277
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 180 723	-1 171 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 911	-117 933
Personalkostnader	Not 6	-62 600	-59 089
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-236 671	-236 670
Summa rörelsekostnader		-1 591 905	-1 585 571
Rörelseresultat		750 902	777 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 614	2 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-84 160	-106 810
Summa finansiella poster		-81 546	-104 461
Resultat efter finansiella poster		669 356	673 245
Årets resultat		669 356	673 245

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 632 807	29 869 478
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 632 807	29 869 478
Summa anläggningstillgångar		29 632 807	29 869 478
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	9 849
Övriga fordringar	Not 13	95 634	96 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	75 552	72 174
Summa kortfristiga fordringar		171 186	178 515
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 619 345	1 357 520
Summa kassa och bank		1 619 345	1 357 520
Summa omsättningstillgångar		1 790 531	1 536 036
Summa tillgångar		31 423 338	31 405 514

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	22 446 192	22 446 192	
Fond för yttre underhåll	2 155 924	1 568 069	
Summa bundet eget kapital	24 602 116	24 014 261	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 607 513	-1 692 903	
Årets resultat	669 356	673 245	
Summa fritt eget kapital	-938 157	-1 019 658	
Summa eget kapital	23 663 959	22 994 603	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 950 040	7 357 250
Summa långfristiga skulder		6 950 040	7 357 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	407 250	578 500
Leverantörsskulder	Not 17	68 972	183 204
Övriga skulder	Not 18	600	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	332 517	291 716
Summa kortfristiga skulder		809 339	1 053 661
Summa eget kapital och skulder		31 423 338	31 405 514

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	669 356	673 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	236 671	236 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	906 027	909 915
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	7 329	-71 112
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-73 071	124 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	840 285	963 762
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-578 460	-1 000 500
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-578 460	-1 000 500
Årets kassaflöde	261 825	- 36 738
Likvidamedel vid årets början	1 357 520	1 394 258
Likvidamedel vid årets slut	1 619 345	1 357 520
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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 943 976	1 943 990
Hyror, lokaler	353 165	345 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-40 768	0
Rabatter	-2 851	0
Debiterad fastighetsskatt-	3 688	0
Summa nettoomsättning	2 257 210	2 289 490

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	71 520	65 560
Övriga ersättningar	11 982	5 376
Fakturerade kostnader	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-9
Övriga rörelseintäkter	1 734	2 500
Summa övriga rörelseintäkter	85 597	73 787

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-29 145	-141 956
Reparationer	-51 830	-31 576
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 283	-76 425
Försäkringspremier	-34 667	-33 034
Kabel- och digital-TV	-145 823	-127 309
Serviceavtal	-4 406	0
Obligatoriska besiktningar	-30 449	-3 355
Bevakningskostnader	0	-8 818
Snö- och halkbekämpning	-7 683	-2 245
Förbrukningsinventarier	-2 537	-4 200
Fordons- och maskinkostnader	-1 665	-2 323
Vatten	-88 666	-96 333
Fastighetsel	-73 076	-68 077
Uppvärmning	-437 096	-420 451
Sophantering och återvinning	-47 917	-42 070
Förvaltningsarvode drift	-148 482	-113 706
Summa driftkostnader	-1 180 723	-1 171 878

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-67 361	-65 630
IT-kostnader	-463	-463
Arvode, yrkesrevisorer	-15 558	-15 437
Övriga förvaltningskostnader	-8 065	-5 611
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 963	-8 736
Representation	-4 020	-1 253
Kontorsmateriel	0	-1 751
Telefon och porto	0	-1 244
Bankkostnader	-2 805	-2 159
Övriga externa kostnader	0	-15 648
Summa övriga externa kostnader	-111 911	-117 933

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-13 650	-13 440
Sammanträdesarvoden	-31 850	-31 148
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-895	0
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-13 605	-12 501
Summa personalkostnader	-62 600	-59 089

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-210 296	-210 295
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-26 375	-26 375
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-236 671	-236 670

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	2 332
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	0
Övriga ränteintäkter	2 567	17
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 614	2 349

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-84 160	-106 560
Övriga räntekostnader	0	-250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-84 160	-106 810

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 265 043	-3 054 748
Anslutningsavgifter, IT	-137 500	-137 500
Standardförbättringar	-237 375	-211 000
	- 3 639 918	- 3 403 248
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-210 296	-210 295
Årets avskrivning anslutningsavgifter, IT	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-26 375	-26 375
	- 236 671	- 236 670
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 876 589	- 3 639 918
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 632 807	29 869 478
Varav		
Byggnader	17 244 316	17 454 612
Mark	11 597 241	11 597 241
Anslutningsavgifter, IT	0	0
Standardförbättringar	791 250	817 625
Taxeringsvärden		
Bostäder	52 800 000	52 800 000
Lokaler	2 514 000	2 514 000
Totalt taxeringsvärde	55 314 000	55 314 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 836 000</i>	<i>29 836 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 478 000</i>	<i>25 478 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	184 160	184 160
	184 160	184 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	184 160	184 160
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-184 160	-184 160
	- 184 160	- 184 160
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 184 160	- 184 160
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-14 255	9 849
Kundfordringar	14 255	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	9 849

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	21 838	22 696
Skattekonto	70 996	70 996
Andra kortfristiga fordringar	2 800	2 800
Summa övriga fordringar	95 634	96 492

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 732	34 667
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 916	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 904	9 601
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	27 906
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 552	72 174

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	704 899	702 332
Transaktionskonto	914 446	655 188
Summa kassa och bank	1 619 345	1 357 520

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	7 357 290	7 935 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-407 250	-578 500
Långfristig skuld vid årets slut	6 950 040	7 357 250

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	0,70%	2019-05-22	513 750	0	342 500	171 250
SEB	0,91%	2019-05-28	2 600 000	0	80 000	2 520 000
NORDEA	1,15%	2020-05-20	2 850 000	0	99 960	2 750 040
NORDEA	1,55%	2022-04-13	1 972 000	0	56 000	1 916 000
Summa			7 935 750	0	578 460	7 357 290

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 407 250 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 629 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 321 040 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	68 972	183 204
Summa leverantörsskulder	68 972	183 204

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	600	240
Summa övriga skulder	600	240

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 558	9 284
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	45 449
Upplupna elkostnader	10 808	9 476
Upplupna vattenavgifter	15 100	12 775
Upplupna värmekostnader	65 264	0
Upplupna kostnader för renhållning	7 122	7 537
Upplupna revisionsarvoden	15 395	14 781
Upplupna styrelsearvoden	1 000	1 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 454	24 703
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 816	166 711
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 517	291 716

Not Ställda säkerheter**2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar

10 500 000

12 458 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

0

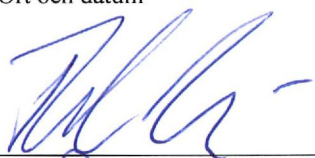
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

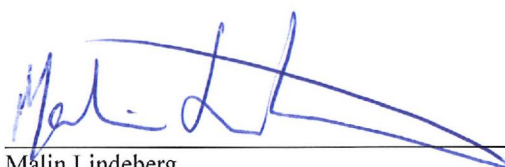
Styrelsens underskrifter

Malmö 2019-05-10

Ort och datum



Peter Molin



Malin Lindeberg



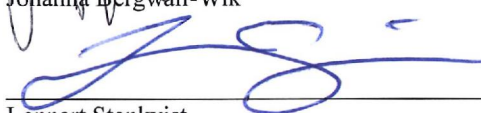
Andrew Jamison



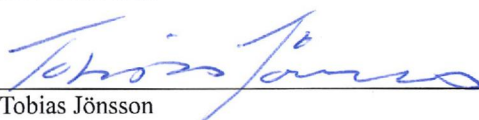
Johanna Bergwall-Wik



Steve Abelsson



Lennart Stenkvis



Tobias Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-16

Peter Cederblad
KPMG AB
Auktoriserad revisorCecilia Lindqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Pilstorpsgården, org. nr 716438-4252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Pilstorpsgården för år 2018.

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 2018 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 BRF Pilstorpsgården för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöpa 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 försumelse 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

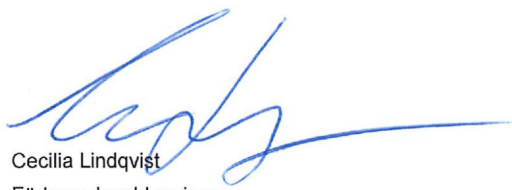
Malmö den

16/5-19

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Cecilia Lindqvist
Förtroendevald revisor

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 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 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 motsvaras 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 skuldyngd 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, d.v.s. 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

