



# ÅRSREDOVISNING 2019

**BRF PILSTORP**

746000-1246

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen, via  
[www.brfpilstorp.bostadsratterna.se](http://www.brfpilstorp.bostadsratterna.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB  
Kontaktuppgift: [brf@akevo.se](mailto:brf@akevo.se)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Pilstorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens namn och ändamål**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Pilstorp.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-07-28, då som bostadsförening eftersom bostadsrättslagen tillkom först 1930.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-04-06 och den ekonomiska planen registrerades 2019-12-30. Styrelsen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

Föreningen äger fastighet, byggnad och mark med beteckningen Malmö Zebran 5, Malmö kommun.

Föreningens gatuadresser:

Fersens väg 22, 211 42 Malmö

Östra Rönneholmsvägen 15 och 17, 211 47 Malmö

Rönngatan 5A och 5B, 211 47 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

#### **Föreningens styrelse**

<i>Namn</i>	<i>Funktion</i>	<i>Vald t o m stämma</i>
Hetty Lindell	Ordförande	2020
Ulrika Mattsson	Sekreterare	2020
Thomas Bardenstam	Ledamot	2020
Torbjörn Hammarström	Ledamot	2020
Björn Orrhede	Ledamot	2021
Anders Ramerius	Suppleant	2021
Miri Sumiq	Suppleant	2021
Jan Urwitz	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden, varav 6 med tidigare styrelse och 9 med innevarande styrelse.

Föreningens firma har, förutom av styrelsen, tecknats av två ledamöter i förening.

Avgått ur styrelsen sedan förra årsredovisningen: Ida Hermansson och Charlotte Mönnich Jung (båda avgick vid årsstämman 2019).

h

### **Revisor**

Liselotte Herrlander, auktoriserad revisor, valdes till föreningens revisor vid årsstämman 2019.

### **Valberedning**

Anna Palmstierna, sammankallande  
Carina Behrendt  
Nikolaos Kommatas  
Charlotte Mönnich Jung (avgick på egen begäran i april 2020)  
Ebba Ullbrand

### **Förvaltning**

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.  
Under året har avtalet med teknisk förvaltare avslutats och avtal avseende trappstädning har ingåtts med ClockRent. Övrig fastighetsförvaltning hanteras numer av styrelsen.  
Föreningen har under hela året haft avtal med Ownit (bredband) och Canal Digital/Telenor (kabel-tv).

### **Information om fastigheten**

Fastigheten Malmö Zebran 5 har en tomtareal om 1 371 kvm.  
Marken innehas med äganderätt.  
Föreningens byggnader uppfördes under 1900. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1930. Taxeringsvärdena har höjts med över 50% från den förra taxeringen. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter under byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 1 stycken hus med totalt 30 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Den totala boytan uppgår till 3 096 kvm bostadsarea.  
Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-28. Stämman blev utdragen och återupptogs och avslutades 2019-05-13.

#### **Väsentliga händelser under året**

Som ett led i att skapa goda ekonomiska villkor för medlemmarna i föreningen har tidigare föreningsstämmor beslutat att inreda sex nya lägenheter på vinden för att på så sätt dra ekonomisk nytta av ett outnyttjat vindspan. Under verksamhetsåret 2019 har styrelsens huvudsakliga uppgifter varit att upphandla och förverkliga dessa planer.

De tidigare vindsförråden är borttagna och medlemmarnas förråd finns nu enbart i källarplan. Nya dörrar till förråden har satts upp i de tillfällen det behövdes. Lagning av källargolv, flyttning av väggar för omdisponering av befintliga utrymmen samt montering av ny belysning i källaren har gjorts.  
För insättning av hissar utnyttjas de gamla kökstrapporna och på så sätt kommer vi behålla huvudtrappornas originaldetaljer.

Ommålning av husfasad och fönster har påbörjats. Föreningen har här anlitat en kultursakkunnig för att återskapa ursprungliga färger från 1900 då huset byggdes. Mycken tid och kraft har lagts ner under verksamhetsåret för att behålla och försköna husets originaldelar som fasad, fönster, ytterdörrar till lägenheterna etc.  
En särskild trädgårdsgrupp har inrättats som består av medlemmar i föreningen. Dessa har löpande ansvar att sköta innergården, markytor utvändigt samt fjärrvärmelanläggningen. Denna modell är både ett led i att engagera medlemmar i föreningen och att skapa ekonomiskt utrymme som föreningen tillsammans kan använda för gemensam trevnad och främjande av vackra innergårdsmiljöer.

h

Styrelsen har under 2019 tagit hjälp för att ta fram ny ekonomisk plan för föreningen. Den registrerades hos Bolagsverket den 30 december. Föreningen har nu 36 bostadsrätter, varav sex nya är under uppförande vid årsskiftet.

Under året har föreningen tagit nya banklån på 15 miljoner kronor för den pågående nybyggnaden och för de övriga underhållsåtgärderna. Vid årsskiftet är de upparbetade kostnaderna för vindsprojektet 18,5 miljoner kronor. Det ekonomiska upplägget för projektet med lägenheter på vinden kommer att innebära ökade intäkter. Även en ökad värdestegring för alla lägenheter i föreningen. 2019 behövde vi inte höja medlemmarnas avgifter. Resultatet för året har belastats av ett par stora kostnader som avviker från tidigare års siffror. Dessa är bl. a. underhållsåtgärderna i källaren, konsultarvoden för framtagande av ekonomisk plan samt övrig juridisk assistans i samband med vindsprojektet.

### **Väsentliga händelser fram till årsstämman 2020**

Vindsprojektet har fortsatt och försäljningen av vindslägenheter har påbörjats. Två lägenheter är nu sålda. För den fortsatta finansieringen har ett byggkreditiv påbörjats, detta kommer avvecklas när vindsprojektet avslutas. Från och med den första april har föreningen bytt bredbandsleverantör. Månadskostnaden för medlemmarna höjdes med 30 kr till 165 kr per månad men med dubbel bandbredd. Dessutom har avtal om IPTV tecknats med Telenor.

### **Planerade händelser 2020**

Fortsätta och avsluta vindsprojektet inklusive försäljning av alla de sex nya lägenheterna.

## **Medlemsinformation**

### **Medlemsantalet**

Medlem är den som innehar andel i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 45 stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under 2019 har fem lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Avgifter**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av gällande prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av gällande prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för år 2020 är 47 300 kr (år 2019: 46 500 kr). Avgifterna var oförändrade under 2019 jämfört med 2018.

### **Kommunal fastighetsavgift**

Fastighetsavgiften 2019 uppgår till 41 310 kr (40 110 kr), vilket motsvarar 30 lägenheter à 1 377 kr (1 337 kr). För 2020 beräknas fastighetsavgiften komma att uppgå till 1 429 kr/lägenhet.

h

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	333	333	333	333
Övriga avgifter, värme m.m. kr/kvm	154	154	132	132
Nettoomsättning	1 644	1 532	1 449	1 460
Årets resultat	- 823	132	174	218
Totalt eget kapital	1 538	2 362	2 230	2 056
Balansomslutning	29 170	8 082	7 947	7 683
Soliditet	5,3%	29,2%	28,1%	26,8%
Bokfört värde byggnader och mark	6 039	6 238	5 409	5 581
Taxeringsv., byggnader och mark	73 000	47 600	47 600	47 600
Taxeringsvärde byggnader	45 000	24 800	24 800	24 800
Låneskuld	20 371	5 371	5 371	5 371
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	6 580	1 735	1 735	1 735
Belåningsgrad	28%	11%	11%	11%
Amortering under året	0	0	0	0
Räntekostnad, genomsnitt i %	0,98%	0,60%	0,61%	0,60%
Likvida medel	4 449	1 117	2 251	1 859
Likviditet	63%	338%	662%	733%
Kassaflöde, kr/kvm	<b>140</b>	<b>132</b>	<b>124</b>	<b>141</b>
Avsättning yttre fond, kr/kvm	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll + (engångskostnader - engångsintäkter)) /

(kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

h

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	411 100	1 800 151	18 748	131 628	<b>2 361 627</b>
Disp. enligt stämmobeslut			131 628	-131 628	<b>0</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		219 000	-219 000		<b>0</b>
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-522 584	522 584		<b>522 584</b>
Årets resultat				-823 467	<b>-823 467</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>411 100</b>	<b>1 496 567</b>	<b>453 960</b>	<b>-823 467</b>	<b>1 538 160</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	150 376
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-219 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	522 584
årets förlust	-823 467
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-369 507</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-369 507
<b>Summa</b>	<b>-369 507</b>

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

h

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 643 534	1 531 789
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 643 534</b>	<b>1 531 789</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 522 163	-990 022
Övriga externa kostnader	4	-310 063	-92 163
Personalkostnader och arvoden	5	-56 610	-57 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-213 861	-233 587
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 102 697</b>	<b>-1 373 119</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-459 163</b>	<b>158 670</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 391	5 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-365 695	-32 275
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-364 304</b>	<b>-27 042</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-823 467</b>	<b>131 628</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-823 467</b>	<b>131 628</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-823 467</b>	<b>131 628</b>

h



**Balansräkning** **Not** **2019-12-31** **2018-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	8	6 039 252	6 237 853
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	15 260
Pågående byggnation	10	18 554 755	655 162
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 594 007</b>	<b>6 908 275</b>

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 594 007</b>	<b>6 908 275</b>
------------------------------------	--	-------------------	------------------

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 600	0
Övriga fordringar		108	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	124 021	56 454
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>127 729</b>	<b>56 454</b>

***Kassa och bank***

Kassa och bank		4 448 371	1 117 488
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 448 371</b>	<b>1 117 488</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 576 100</b>	<b>1 173 942</b>

---

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 170 107</b>	<b>8 082 217</b>
-------------------------	--	-------------------	------------------

h

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		411 100	411 100
Fond för yttre underhåll		1 496 567	1 800 151
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 907 667</b>	<b>2 211 251</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		453 960	18 749
Årets resultat		-823 467	131 628
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-369 507</b>	<b>150 377</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 538 160</b>	<b>2 361 628</b>

#### Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut	13	0	5 371 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 371 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	20 371 000	0
Leverantörsskulder		7 077 356	172 079
Skatteskulder		3 457	3 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	180 134	174 162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 631 947</b>	<b>349 589</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 170 107

8 082 217

h

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	1,5 %
Tillkommande utgifter, dränering	2,5 %
Markanläggning	5,0 %
Inventarier	20,0 %

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2019 1.377 kronor per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	1 031 901	1 031 901
Vattenavgift lägenhet	58 169	58 169
Värme lägenheter	368 889	368 889
Trappstädning	49 477	49 477
Intäkt bredband, motsvarande kostnad	48 600	16 200
Intäkt överlåtelse- och panthantering	6 893	4 481
Ersättning försäkringsskador	65 880	0
Övriga ersättningar och intäkter	13 725	2 671
<b>Summa</b>	<b>1 643 534</b>	<b>1 531 788</b>

W

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	982 564	933 618
Löpande underhåll, se spec. nedan	17 015	13 174
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	522 584	43 230
<b>Summa</b>	<b>1 522 163</b>	<b>990 022</b>
<b>Specifikation driftskostnader</b>		
El	53 720	29 991
Uppvärmning, fjärrvärme	340 851	374 563
Vatten & avlopp	71 401	64 335
Avfallshantering	60 311	54 052
Container	5 851	0
Sotning öppna spisar	23 507	0
Tvätt av sopkärl	0	690
Snörenhållning och halkbekämpning	2 981	9 961
Fastighetsförsäkring	31 795	30 810
Kabel TV	42 044	44 059
Ownit, gruppanslutning bredband - motsvarande intäkt	48 600	16 200
Fastighetsskötsel enligt avtal	59 881	88 947
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 526	9 171
Lokalvård enligt avtal	56 326	66 561
Kommunal fastighetsavgift bostäder	41 310	40 110
Förbrukningsinventarier	0	3 081
Förbrukningsmaterial	12 665	2 715
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	52 773	39 935
Ekonomisk förvaltning	52 570	42 045
Kostnad överlåtelse- och panthantering	4 355	2 985
Administrativa kostnader	7 238	7 247
Medlemskap bostadsrätterna	4 760	4 660
Bolagsverket	2 100	1 500
<b>Summa</b>	<b>982 565</b>	<b>933 618</b>
<b>Specifikation löpande underhåll, reparationer</b>		
Löpande underhåll/Rep, material	885	1 784
Gemensamma utrymme	0	1 032
Installationer ventilation	0	2 419
Installationer el	0	6 496
Installationer lås och larm	9 753	0
Fastighet utvändigt, dörrar	1 618	1 443
Bostäder VVS	4 759	0
<b>Summa</b>	<b>17 015</b>	<b>13 174</b>

**Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll**

Upprättande av underhållsplan	0	26 347
Installationer lås/larm	0	16 883
Gemensamma utrymmen, källare	405 630	0
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	58 454	0
Installationer el	58 500	0
<b>Summa</b>	<b>522 584</b>	<b>43 230</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revisor.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Konsultarvode	166 625	92 163
Juridiska kostnader	130 688	0
Extern revisor	12 750	0
<b>Summa</b>	<b>310 063</b>	<b>92 163</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	45 125	44 950
Revisorer	0	1 500
Sociala avgifter	11 485	10 897
<b>Summa</b>	<b>56 610</b>	<b>57 347</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Avskrivning byggnader	147 382	147 382
Avskrivning markanläggning	51 219	51 219
Avskrivning inventarier	15 260	34 986
<b>Summa</b>	<b>213 861</b>	<b>233 587</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader fastighetslån	76 020	32 275
Pantbrevskostnad	289 675	0
<b>Summa</b>	<b>365 695</b>	<b>32 275</b>

h

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	8 112 264	8 112 264
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	1 024 386	1 024 386
Dränering, till byggnadsvärdet	1 027 918	1 027 918
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 164 568</b>	<b>10 164 568</b>
Ingående avskrivningar	-3 926 715	-3 728 114
Årets avskrivningar	-198 601	-198 601
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 125 316</b>	<b>-3 926 715</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 039 252</b>	<b>6 237 853</b>
Bokfört värde byggnader	6 039 252	6 237 853
Bokfört värde mark	0	0
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>6 039 252</b>	<b>6 237 853</b>
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	22 800 000
<b>Summa</b>	<b>73 000 000</b>	<b>47 600 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Malmö Zebran 5  
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 1930 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 127	180 127
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>180 127</b>	<b>180 127</b>
Ingående avskrivningar	-164 867	-129 881
Årets avskrivningar	-15 260	-34 986
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-180 127</b>	<b>-164 867</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>15 260</b>

h

### Not 10 Pågående byggnation

Avser nedlagda kostnader i vindsprojektet.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	655 162	194 090
Upparbetat under året	17 899 593	461 072
<b>Summa utgående värde</b>	<b>18 554 755</b>	<b>655 162</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 895	31 795
Förutbetald Kabel-TV	0	10 511
Förutbetald kostnad bostadsrätterna	4 850	4 760
Förutbetald kostnad bredband/internet	18 765	0
Upplupen försäkringsersättning	65 880	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 630	9 388
<b>Summa</b>	<b>124 020</b>	<b>56 454</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut:

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	20 900 000	6 535 000
<b>Summa</b>	<b>20 900 000</b>	<b>6 535 000</b>

↳

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,01%	2020-03-02	5 371 000	0
Stadshypotek	0,97%	2020-09-07	7 500 000	0
Stadshypotek	0,91%	2020-12-18	7 500 000	0
<b>Summa</b>			<b>20 371 000</b>	<b>0</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 20 371 000 (5 371 000) kronor. Under räkenskapsåret har 0 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 0 (0) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 20 371 000 (5 371 000) kronor. På balansdagen utgör 0 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har lån som förfaller under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 23 722 000 (23 967 000) kronor.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen räntekostnad	11 303	1 383
Upplupen kostnad VA	0	10 765
Upplupen kostnad sophämtning	0	5 744
Upplupen kostnad el	7 532	0
Förutbetalda hyror och avgifter	100 187	96 474
Upplupen kostnad styrelsearvode inkl. sociala avgifter	61 110	59 796
<b>Summa</b>	<b>180 132</b>	<b>174 162</b>

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 2020-01-01 har de tidigare 4 avgiftstyperna slagits ihop till en vid månadsgiftsavisering.

Vindsprojektet har fortsatt och försäljningen av vindslägenheter har påbörjats. Två lägenheter är nu sålda. För den fortsatta finansieringen har ett byggkreditiv påbörjats, detta kommer avvecklas när vindsprojektet avslutas.

Från och med den första april har föreningen bytt bredbandsleverantör. Månadskostnaden för medlemmarna höjdes med 30 kr till 165 kr per månad men med dubbel bandbredd. Samtidigt har IPTV-avtal tecknats i samband med att kabel-tvavtalet har avslutats.



Malmö 2020- 05 - 28



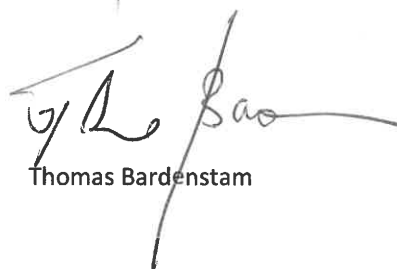
Hetty Lindell  
Ordförande



Ulrika Mattsson



Torbjörn Hammarström



Thomas Bardenstam



Björn Orrhede

Min revisionsberättelse har lämnats 8/6 2020



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pilstorp, org.nr. 746000-1246

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilstorp för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

h

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pilstorp för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8 / 6 2020



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor