

ÅRSREDOVISNING
2020

BRF PILSTORP
746000-1246

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	18

Kontaktuppgift till styrelsen, via
www.brfpilstorp.bostadsratterna.se

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



En del av  nabo

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Pilstorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 för 100 år sedan 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 stämman</i>
Björn Orrhede	Ordförande	2021
Torbjörn Hammarström	Ledamot	2022
Anders Ramerius	Ledamot	2022
Miri Sumiq	Suppleant	2021
Carl Ståhl	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden, varav 7 med tidigare styrelse och 8 med innevarande styrelse.

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

Avgått ur styrelsen sedan förra årsredovisningen: Thomas Bardenstam, Hetty Lindell och Ulrika Mattsson, samt även suppleant Jan Urwitz (alla avgick vid årsstämman 2020).



Revisor

Liselotte Herrlander, auktoriserad revisor och Johan Törnquist, revisorssuppleant. Valdes till föreningens revisor vid årsstämman 2020.

Valberedning

Carina Behrendt, sammankallande
Birgitta Killander
Nikolaos Kommatas

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
ClockRent hanterar trappstädningen. Övrig fastighetsförvaltning administreras av styrelsen.
Föreningen har avtal med Telenor för bredband och IPTv. Hissarna har levererats och monterats av ALT Hiss.

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. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter under byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 1 hus med totalt 36 lägenheter. Vid årsskiftet var 35 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Den totala boytan uppgår till 3 638 kvm bostadsarea.
Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. 19 medlemmar och 12 via ombud var representerade.

Bakgrundsfaktorer

Två viktiga faktorer präglade styrelsens arbete under räkenskapsåret: coronapandemin samt fullföljandet av projektet med att bygga 6 lägenheter på vinden, det s k "vindsprojektet". I vindsprojektet ingick även målning av gatufasad och fönstren mot gatorna, omläggning av taket samt installation av fyra hissar.

Coronapandemin har funnits i bakgrunden hela verksamhetsåret. Denna har bl a markant påverkat möjligheterna till fysiska möten. Dessutom har enskilda styrelseledamöter som arbetar inom sjukvården varit upptagen med pandemin i sitt arbete, vilket hämmat styrelsearbetet. Detta särskilt mot bakgrund av att styrelsen bestått av bara tre ordinarie ledamöter.

Vindsprojektet, som påbörjades i samband med att bygglovets lämnades in 2013 och där byggnationen började i augusti 2019 och som skulle ha varit färdigt i maj 2020, var inte färdigt vid tidpunkten för förra årsstämman i juni 2020. Den s k slutbesiktningen av vindslägenheterna och de nybyggda hissarna var inte klara i maj 2020. Dessutom förelåg det en osäkerhet om tillträdesdatumet till de sålda lägenheterna kunde hållas.

Förseningarna i bygget har mynnat ut i att styrelsen beslutade om att begära ett ansenligt förseningsvite från entreprenören. Utav de mottagna fakturorna har föreningen på inrådan av juridisk expertis undanhållit att betala ca 5 miljoner för det avslutande arbetet samt begäran om förseningsvite. Båda parter har involverat juridiskt bistånd till förhandlingarna som inte är avslutade ännu.

h

Föreningen har fyllt 100 år

Under 2020 firade vår bostadsrättsförening Pilstorp att vi har funnits i 100 år. På grund av pandemin kunde vi inte fira tillsammans, men jubileet är värt att nämna. Det är väl då passande att vårt fina hus, fått den pietetsfulla uppfräschning vi nu alla kan beskåda, med en färgsättning trogen husets födelseår 1900. För att inte tala om det omlagda taket i tidsenlig skiffer. Dessutom har de nya vindslägenheternas fönsterkupor givit vår byggnad det utseende som arkitekten avsett redan 1900 – dessa fanns med i originalritningarna!

Finansiering

Inga amorteringar på föreningens lån har gjorts under året. I början av året har ett byggkreditiv påbörjats i Handelsbanken. Detta har möjliggjort vindsprojektets genomförande. Under år 2021 kommer byggkreditivet avslutas. I samband med det kommer ytterligare ett banklån på ca 5 miljoner behövas, och totala fastighetslånet är därefter ungefär 25 miljoner.

Försäljningen av vindslägenheterna

Av de fyra vindslägenheter som ännu inte var sålda vid förra årsstämman, såldes två under sommaren, och ytterligare en under hösten. Efter försäljningen av den sista osålda lägenheten, som såldes vintern 2021, blev inbetalningarna från försäljningen av dessa 6 lägenheter nästan 34 miljoner.

Hissarna

Precis innan inflyttningen i de fyra första vindslägenheterna i september 2021, blev två av de fyra nya hissarna godkända för bruk, och inom loppet av någon månad blev även de sista två hissarna godkända. Initialt förelåg frekventa driftstörningar. Med tiden har dessa blivit färre och hissarna har väsentligen fungerat väl. Hissarna har, förutom att vara en förutsättning för vindslägenheterna, ökat tillgängligheten till lägenheterna, inte minst för de äldre och de med små barn. Dessutom har de sannolikt ökat värdet på samtliga lägenheter.

Fasad-, tak- och fönsterrenoveringen

Takomläggningen med skiffer och plåt var klar under sommaren och fick godkänt på besiktningen. Dock kvarstår det att skapa en lösning för att säkert kunna utföra sotning och liknande underhållsarbeten.

Renoveringen av fasaden mot gatan, inklusive balkonger och plåtdetaljer har framför allt bestått av tvättning, lagning av puttskador och målning. Den första besiktningen var inte godkänd, huvudsakligen på grund av flammighet i färgen på putsen. I skrivande stund är fasaden inte slutbesiktigad med godkänt resultat.

Ytterfönstren mot gatan har skrapats och målats. Dessutom byttes tätningslisterna. Såväl målningen som tätningslisterna fick inte godkänt i första besiktningen, och det återstår att slutbesiktiga detta.

Råttor

Centrala Malmö har som bekant ett utbrett problem med råttor, vilket även drabbat föreningen. Detta har föranlett kontakt med Anticimex och installation av en automatisk och elektrisk råttfälla i husets avloppssystem; en dödande fälla, som kan fjärravläsas vad avser antalet dödade råttor.

Innergården

Den så kallade Trädgårdsgruppen bestående av fyra medlemmar har sedan 2019 tagit på sig att sköta innergården och dess trädgård samt markytor mot gatan. Därmed är det tänkt att föreningen inte längre behöver hyra in tjänsten att sköta gården, vad gäller basalt underhåll och trädgårdsarbete. Innergården har dock varit obrukbar som trädgård och sittplats i två säsonger sedan sommaren 2019, på grund av vindsprojektets byggnadsställningar och förvaring av byggmateriel. Såväl rabatter som gräsmatta har inte kunnat skötas.

Portalen mot innergården

Porten mot gården har målats om och försetts med dörröppnare, utöver det nya portkodslåset som alla dörrar fått. I portalen har nya postboxar satts upp. Detta föranleddes av brandsäkringen av tamburdörrarna till lägenheterna, varvid man fick sätta igen brevinkasten i dessa dörrar.

h

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut, januari – juni 2021

Källaren

Det tidigare torkrummet har gjorts om till cykelförråd. Inför detta har putsen mot ytterväggen knackats bort eftersom fuktgenomslag fått putsen att spricka.

Det tidigare cykelförrådet har gjorts om till verkstad för såväl lagning och underhåll av cyklar, samt allmän verkstad för medlemmarna. Till verkstaden har inköpts en vägghängd hållare för cykel att använda när man underhåller densamma och en vattenslang med munstycke.

Dagvattendränering mot gatorna

I samband med bygget fick vi två nya stuprör på Östra Rönneholmsvägen. Dessa behövde kopplas till dagvattenavloppen. Man har tagit bort stenläggningen, grävt upp, lagt rör, fyllt igen och lagt tillbaka stenläggningen.

Innergården

Trädgårdsmästare anlätades för att beskära bambubersån runt den centrala uteplatsen. Arborist har bokats in för att 31 maj beskära föreningens stora vårdträd, tulpanträdet.

Gräsmattan lades i april om med färdigt gräs.

En ny gasolgrill av märket Weber köptes in och är tänkt att stå på den centrala uteplatsen tillgänglig för alla medlemmar.

Den sista vindslägenheten såldes

Den största av vindslägenheterna såldes i februari, med inflyttning i juni. Därefter är föreningens alla lägenheter upplåtna.

Månadsavgifterna höjdes

Från och med juli 2021 höjs månadsavgifterna med 2%, efter beslut av styrelsen.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar andel i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 54 stycken.

Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under 2020 har 9 lägenhetsöverlåtelser 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 2021 är 47 600 kr (år 2020: 47 300 kr).

Avgifterna var oförändrade under 2020 jämfört med 2019.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften 2020 uppgår till 42 870 kr (40 310 kr), vilket motsvarar 30 lägenheter à 1 429 kr (1 377 kr). För 2021 beräknas fastighetsavgiften komma att uppgå till 1 459 kr/lägenhet.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	487	487	487	465	465
Nettoomsättning	1 626	1 644	1 532	1 449	1 460
Årets resultat	- 720	- 823	132	174	218
Totalt eget kapital	25 855	1 538	2 362	2 230	2 056
Balansomslutning	64 498	29 170	8 082	7 947	7 683
Soliditet	40,1%	5,3%	29,2%	28,1%	26,8%
Bokfört värde byggnader och mark	5 841	6 039	6 238	5 409	5 581
Taxeringsv., byggnader och mark	73 000	73 000	47 600	47 600	47 600
Taxeringsvärde byggnader	45 000	45 000	24 800	24 800	24 800
Låneskuld	20 371	20 371	5 371	5 371	5 371
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	6 580	6 580	1 735	1 735	1 735
Belåningsgrad	28%	28%	11%	11%	11%
Amortering under året	0	0	0	0	0
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,00%	0,98%	0,60%	0,61%	0,60%
Likvida medel	7 367	4 449	1 117	2 251	1 859
Likviditet	120%	63%	338%	662%	733%
Kassaflöde, kr/kvm	104	140	132	124	141
Avsättning yttre fond, kr/kvm	71	71	46	46	46

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)

4

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	411 100	0	1 496 567	453 961	-823 467	1 538 161
Disp. enligt stämmobeslut				-823 467	823 467	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			219 000	-219 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll			0	0		0
Inbetalt under året	52 400	24 984 600				25 037 000
Årets resultat					-719 757	-719 757
Belopp vid årets utgång	463 500	24 984 600	1 715 567	-588 506	-719 757	25 855 404

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-369 507
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-219 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
årets förlust	-719 757
Summa, till stämmans förfogande	-1 308 264

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-1 308 264
Summa	-1 308 264

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

h

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 625 543	1 643 534
Summa rörelseintäkter		1 625 543	1 643 534
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 022 471	-1 522 163
Övriga externa kostnader	4	-148 006	-310 063
Personalkostnader och arvoden	5	-56 716	-56 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-198 601	-213 861
Summa rörelsekostnader		-1 425 794	-2 102 697
Rörelseresultat		199 749	-459 163
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	1 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-919 512	-365 695
Summa finansiella poster		-919 506	-364 304
Resultat efter finansiella poster		-719 757	-823 467
Resultat före skatt		-719 757	-823 467
Årets resultat		-719 757	-823 467

h

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 840 651	6 039 252
Pågående byggnation	9	51 113 507	18 554 755
Summa materiella anläggningstillgångar		56 954 158	24 594 007
Summa anläggningstillgångar		56 954 158	24 594 007
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	3 600
Övriga fordringar		1 246	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	175 697	124 021
Summa kortfristiga fordringar		176 943	127 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 366 615	4 448 371
Summa kassa och bank		7 366 615	4 448 371
Summa omsättningstillgångar		7 543 558	4 576 100
SUMMA TILLGÅNGAR		64 497 716	29 170 107

h

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		463 500	411 100
Upplåtelseavgifter		24 984 600	0
Fond för yttre underhåll		1 715 567	1 496 567
Summa bundet eget kapital		27 163 667	1 907 667
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-588 506	453 960
Årets resultat		-719 757	-823 467
Summa fritt eget kapital		-1 308 263	-369 507
Summa eget kapital		25 855 404	1 538 160
Långfristiga skulder	11		
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	13	12 000 000	0
Skulder till kreditinstitut	12	20 371 000	20 371 000
Leverantörsskulder		328 566	7 077 356
Skatteskulder		3 676	3 457
Övriga skulder		5 700 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	238 570	180 134
Summa kortfristiga skulder		38 642 312	27 631 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 497 716	29 170 107

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 %

Fond för yttre underhåll

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

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 2020 1.429 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

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	1 558 916	1 031 901
Vattenavgift lägenhet	0	58 169
Värme lägenheter	0	368 889
Trappstädning	0	49 477
Intäkt bredband	58 755	48 600
Intäkt överlåtelse- och panthantering	8 957	6 893
Ersättning försäkringskador	0	65 880
Övriga ersättningar och intäkter	-1 085	13 725
Summa	1 625 543	1 643 534

h

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	977 323	982 564
Löpande underhåll, se spec. nedan	45 148	17 015
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	0	522 584
Summa	1 022 471	1 522 163
Specifikation driftskostnader		
El	77 810	53 720
Uppvärmning, fjärrvärme	359 947	340 851
Vatten & avlopp	64 785	71 401
Avfallshantering	57 091	60 311
Container	0	5 851
Sotning öppna spisar	0	23 507
Snörenhållning och halkbekämpning	0	2 981
Fastighetsförsäkring	36 889	31 795
Försäkring Anticimex	11 743	0
Kabel TV	42 738	42 044
Ownit, gruppanslutning bredband	65 610	48 600
Fastighetsskötsel enligt avtal	0	59 881
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 364	7 526
Lokalvård enligt avtal	46 618	56 326
Lokalvård utöver avtal	4 375	0
Kommunal fastighetsavgift bostäder	42 870	41 310
Förbrukningsinventarier	46 095	0
Förbrukningsmaterial	9 168	12 665
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	33 875	52 773
Ekonomisk förvaltning	48 529	52 570
Kostnad överlåtelse- och panthantering	5 610	4 355
Kostnad Bilpool, Sunfleet	2 184	0
Administrativa kostnader	1 473	7 238
Medlemskap bostadsrätterna	4 850	4 760
Bolagsverket	700	2 100
Summa	977 324	982 565

6

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll/Rep, material	0	885
Installationer el	16 459	0
Installationer hissar	2 694	0
Installationer Tele/TV/Porttelefon	2 112	0
Installationer lås och larm	17 924	9 753
Fastighet utvändigt	5 958	1 618
Bostäder VVS	0	4 759
Summa	45 147	17 015

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

Gemensamma utrymmen, källare	0	405 630
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	0	58 454
Installationer el	0	58 500
Summa	0	522 584

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revisor.

	2020	2019
Konsultarvode	5 000	166 625
Juridiska kostnader	126 881	130 688
Extern revisor	16 125	12 750
Summa	148 006	310 063

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	46 425	45 125
Sociala avgifter	10 291	11 485
Summa	56 716	56 610

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader	147 382	147 382
Avskrivning markanläggning	51 219	51 219
Avskrivning inventarier	0	15 260
Summa	198 601	213 861

h

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	203 887	76 020
Räntekostnad byggkreditiv	400 250	0
Pantbrevskostnad	315 375	289 675
Summa	919 512	365 695

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 164 568	10 164 568
Ingående avskrivningar	-4 125 316	-3 926 715
Årets avskrivningar	-198 601	-198 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 323 917	-4 125 316
Utgående redovisat värde	5 840 651	6 039 252
Bokfört värde byggnader	5 840 651	6 039 252
Bokfört värde mark		0
Summa bokfört värde byggnader och mark	5 840 651	6 039 252
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
Summa	73 000 000	73 000 000

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

Not 9 Pågående byggnation

Avser nedlagda kostnader i vindsprojektet.
Bebyggande av lägenheter på vinden, installation av hissar, renovering av tak
samt målning av fasad och fönster mot gatan

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	18 554 755	655 162
Upparbetat under året	32 558 752	17 899 593
Summa utgående värde	51 113 507	18 554 755

Projektet avslutas under 2021.

h

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 571	32 895
Förutbetald Kabel-TV	28 511	0
Förutbetald kostnad bostadsrätterna	4 950	4 850
Förutbetald kostnad bredband/internet	0	18 765
Förutbetald kostnad Bilpool	63 336	0
Upplupen försäkringsersättning	0	65 880
Övriga förutbetalda kostnader	32 329	1 630
Summa	175 697	124 020

Not 11 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut:

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	35 900 000	20 900 000
Summa	35 900 000	20 900 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,90%	2021-03-02	5 371 000	0
Stadshypotek	0,90%	2021-09-07	7 500 000	0
Stadshypotek	0,90%	2021-12-30	7 500 000	0
Summa			20 371 000	0

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 (20 371 000) 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 (20 371 000) kronor. På balansdagen utgör 0 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 23 478 000 (23 722 000) kronor.

Not 13 Byggnadskreditiv

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv	12 000 000	0
Summa	12 000 000	0

Byggnadskreditivet löses under 2021 i samband med att byggnadsprojektet avslutas.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen räntekostnad	10 144	11 303
Upplupen kostnad el	0	7 532
Förutbetalda hyror och avgifter	161 013	100 187
Upplupen kostnad styrelsearvode inkl. sociala avgifter	62 162	61 110
Övriga upplupna kostnader	5 250	0
Summa	238 569	180 132

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

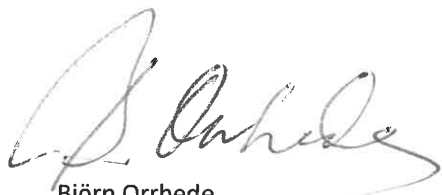
Under våren har den sista icke upplåtna lägenheten sålts med planerat tillträde i juni.

De avslutande delarna av vindsprojektet har fortsatt med efterbesiktningar av resterande arbeten och förhandlingar om förseningsvite från entreprenören har pågått.

Från och med juli 2021 höjs årsavgifterna med 2%.



Malmö 2021-05-21



Björn Orrhede
Ordförande



Torbjörn Hammarström



Anders Ramerius

Min revisionsberättelse har lämnats 25/5 2021



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 2020.

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 2020 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

↳

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 25 / 5 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor