



# **ÅRSREDOVISNING 2018 HSB Brf Pilträdet**



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716409-4935

# Styrelsen för HSB Brf Pilträdet i Göteborg

Org.nr: 716409-4935

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## för HSB Bostadsrättsförening Pilträdet i Göteborg

Bostadsrättsföreningen HSB brf Pilträdet i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Vasastaden 22:22 (Norra fastigheten) respektive Vasastaden 22:23 (Södra Fastigheten) i Göteborg. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 116 lägenheter och 3 lokaler.

Fastigheterna är av karaktären landshövdinge hus och uppfördes 1912-1914. Varje byggnad består av tre våningar, varav den nedersta är i sten och de två översta i trä.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 7 222 kvm.

Totala lokalytan är 213 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Kapellplatsen 1A-D, Erik Dahlbergsgatan 27 A-D, 29 A-C, 31 A-C, 33 A-C, 35 A-C samt 37 A-B.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Försäkringsbolaget Moderna

Föreningens 116 st bostäder fördelar sig enligt följande:

49 st 1 r o k

34 st 2 r o k

21 st 3 r o k

13 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Större renovering av fasaden på norra fastigheten, södra och västra väggen.

Två vindsbyggnationer har avslutats och en tidigare utbyggnad på vinden har utvidgats.

Nya stadgar har antagits.

## Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Målning och reparation av fasader och fönster på norra fastighetens södra och västra väggar har utförts. Vissa dörrar och snickerier kring dessa byttes också i samband med detta.

## Under året har följande reparationer gjorts

Balkonger har på norra fastighetens södra och västra fasad har reparerats grundligt utifrån gjord besiktning. En vattenläcka i ett elementrör i ytterväggen resulterade i omfattande skador. Detta förde med sig stora arbeten/kostnader i ytterväggen och i två lägenheter i norra fastigheten.

BP

Handwritten signature and initials in blue ink.

### **Under året har följande investeringar gjorts**

Delar av reparationsarbetena på norra gården är att betrakta som investeringar då substantiella delar av fasaden byttes ut. Inte bara det yttersta lagret utan på vissa ställen alla lager då vatten läckt in och förstört dessa.

Soprummen på norra gården har klätts in med dubbla gipsskivor som målats med flamskyddande färg enligt anvisningar från brandinspektör. Därutöver har brandvarnare samt luftrenare och automatisk tändning och släckning av belysningen installerats i dessa utrymmen.

### **Förväntad framtida utveckling**

Föreningen har sedan 2014 investerat ca 17 Mkr i fastigheterna. Under 2015 lyfte föreningen ett fastighetslån om 2 Mkr och etablerade en checkkredit på 1 Mkr. Inför 2018 bedömdes att föreningen skulle kunna amortera hela eller åtminstone delar av dessa nyupplånade 3 Mkr. Då norra fastighetens fasad visade sig vara i betydligt sämre skick än förväntat blev också kostnaderna högre än tidigare bedömning. Samtidigt har fler mindre reparationer än budgeterat utförts under året varför ingen amortering på lånen gjordes under 2018. Däremot har checkkrediten betalats ner med ca 1 Mkr.

Medlemsavgifterna höjdes senast 2014 med 2 % men har därefter varit oförändrad. Styrelsen bedömer att avgifterna kan hållas oförändrade också under 2019. Intäkter från kommande försäljning av råvindar och ökade medlemsavgifter från dessa bidrar till styrelsens förhoppning att fortsatt låta medlemsavgifterna vara oförändrade också 2020. Föreningen genererar ett kassaflöde på ca 1,3-1,5 Mkr årligen före underhåll.

Vi får dock aldrig glömma att våra fastigheter är mer än hundra år gamla. Även om vi lägger mycket tid på att identifiera kommande underhålls- och reparationsbehov vet vi sedan tidigare att vi plötsligt kan drabbas av substantiella kostnader.

Föreningens låneportfölj har en återstående genomsnittlig bindningstid på ca 2,5 år. Cirka 13 Mkr av föreningens totalt 19,6 Mkr i lån har bunden ränta i mer än tre år. Detta innebär att en kommande förväntad räntehöjning drabbar föreningen i begränsad omfattning under denna period. Budgeterad räntekostnad 2019 är 314 000 kr.

Föreningens långsiktiga finansiella stabilitet gynnas av det faktum att ytterligare drygt 20 råvindar fortfarande är just råvindar med en potentiell försäljningsintäkt och nya potentiella medlemsavgifter.

SP



## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7/5 2018. I stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 21/2 2018. Ärende på extrastämman var beslut om nya stadgar anpassade efter ny lagstiftning.

Föreningen hade vid årets början 198 medlemmar samt vid årets slut 209.

Under året har 13 lägenheter överlåtits varav 2 som gåva. Genomsnittlig köpeskilling var 62 611 kr/kvm

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Nils Årenberg    | ordförande      |
| Daniel Edsbagge  | vice ordförande |
| Gunnar Åberg     | kassör          |
| Lotte Olofsson   | ledamot         |
| Selina Lindquist | ledamot         |
| Rebecca Larsson  | ledamot         |
| Lars Lönnstig    | ledamot         |
| Kågan Karlsson   | utsedd av HSB   |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Nils Årenberg, Daniel Edsbagge, Selina Lindquist och Rebecca Larsson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit , Nils Årenberg, Selina Lindquist, Lars Lönnstig och Gunnar Åberg två i förening.

Revisorer har varit Johan Rask med Mary Harris som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Nils Årenberg, vald av stämman.

Valberedning har varit Britt-Marie Årenberg, Ulla Myhr och Karin Persson, vald av stämman.

Förtroendeman har varit Lotte Olofsson.

SP

KA 10

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                             | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|---------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                        | 5 061  | 5 046  | 5 079  | 4 933  | 4 980  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr      | 417    | 139    | 493    | -119   | 516    |
| Balansomslutning, tkr                       | 30 001 | 29 220 | 28 995 | 28 942 | 25 917 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm     | 661    | 661    | 661    | 661    | 661    |
| Underhållsfond, tkr                         | 1 265  | 1 415  | 1 227  | 1 093  | 488    |
| Soliditet i %                               | 28     | 25     | 24     | 18     | 16     |
| Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde         | 10     | 11     | 11     | 16     | 14     |
| Belåning kr/m <sup>2</sup>                  | 2 638  | 2 794  | 2 800  | 2 850  | 2 504  |
| Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>              | 40     | 41     | 60     | 66     | 67     |
| Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 80     | 80     | 89     | 131    | 135    |

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

|                                   | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>        |                         |                                                             |                        |                         |
| Inbetalda insatser                | 293 275                 | 0                                                           | 1 567                  | 294 842                 |
| Upplåtelseavgifter                | 4 148 888               | 0                                                           | 691 933                | 4 840 821               |
| Fond för yttre underhåll          | 1 414 896               | -150 090                                                    | 0                      | 1 264 806               |
| <b>S:a bundet eget kapital</b>    | <b>5 857 059</b>        | <b>-150 090</b>                                             | <b>693 500</b>         | <b>6 400 469</b>        |
| <b>Fritt eget kapital</b>         |                         |                                                             |                        |                         |
| Balanserat resultat               | 1 172 689               | 288 751                                                     | 0                      | 1 461 439               |
| Årets resultat                    | 138 661                 | -138 661                                                    | 416 564                | 416 564                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust</b> | <b>1 311 349</b>        | <b>150 090</b>                                              | <b>416 564</b>         | <b>1 878 003</b>        |
| <b>S:a eget kapital</b>           | <b>7 168 408</b>        | <b>0</b>                                                    | <b>1 110 064</b>       | <b>8 278 472</b>        |

\*under året har 2 stycken nya vindsuppbbyggnader – tillhörande lgh 36 och lgh 37 – upplåtits.

EF

854

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 1 461 439      |
| Årets resultat      | <u>416 564</u> |
|                     | 1 878 003      |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Disposition ur underhållsfond  | -73 404          |
| Avsättning till underhållsfond | 594 000          |
| Balanserat resultat            | <u>1 357 407</u> |
|                                | 1 878 003        |

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.







## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

|                                                |        | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                         |        |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                | Not 1  | 5 061 374                | 5 045 904                |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2  | 64 275                   | 59 791                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |        | <b>5 125 649</b>         | <b>5 105 695</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                | Not 3  | -3 320 410               | -3 018 141               |
| Underhållskostnader                            | Not 4  | -73 404                  | -744 090                 |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5  | -241 037                 | -238 632                 |
| Personalkostnader                              | Not 6  | -81 936                  | -81 935                  |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7  | -686 902                 | -577 851                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |        | <b>-4 403 689</b>        | <b>-4 660 649</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |        | <b>721 960</b>           | <b>445 046</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                      |        |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8  | 198                      | 1 251                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9  | -305 594                 | -307 636                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |        | <b>-305 396</b>          | <b>-306 385</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 10 | <b>416 564</b>           | <b>138 661</b>           |



## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

## Balansräkning

2018-12-31 2017-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 28 530 397 27 124 406

Inventarier

Not 12 21 173 0

28 551 570 27 124 406

## Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

28 552 070 27 124 906

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 35 370 47 326

Övriga fordringar

Not 15 1 342 888 1 931 983

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 60 192 115 659

1 438 450 2 094 968

Kassa och bank

10 345 0

Summa omsättningstillgångar

1 448 795 2 094 968

Summa tillgångar

30 000 865 29 219 874

**HSB Brf Pilträdet i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

5 135 663

4 442 163

Underhållsfond

1 264 806

1 414 896

6 400 4695 857 059*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 461 439

1 172 689

Årets resultat

416 564

138 661

1 878 0031 311 349

Summa eget kapital

**8 278 472****7 168 408****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

19 583 485

19 611 745

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18

0997 929

19 583 485

20 609 674

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

28 260

28 260

Leverantörsskulder

640 719

169 036

Skatteskulder

6 547

16 548

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

812 750

421 622

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

650 632806 326

2 138 908

1 441 792

Summa skulder

**21 722 393****22 051 465****Summa Eget kapital och skulder****30 000 865****29 219 874**



## **HSB Brf Pilträdet i Göteborg**

### **Noter**

#### **Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### **Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,29%

Inventarier 20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### **Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### **Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.



## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

| Noter         |                                                     | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b>  | <b>Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
|               | Årsavgifter                                         | 4 646 366                | 4 619 376                |
|               | Hyror                                               | 411 408                  | 422 928                  |
|               | Övriga intäkter                                     | 3 600                    | 3 600                    |
|               |                                                     | <b>5 061 374</b>         | <b>5 045 904</b>         |
| <b>Not 2</b>  | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                       |                          |                          |
|               | Övriga intäkter                                     | 64 275                   | 59 791                   |
|               | *Varav försäkringsersättning                        | 53 675                   | 59 791                   |
| <b>Not 3</b>  | <b>Driftskostnader</b>                              |                          |                          |
|               | Fastighetsskötsel och lokalvård                     | 458 004                  | 491 367                  |
|               | Reparationer                                        | 874 313                  | 648 414                  |
|               | El                                                  | 447 783                  | 434 365                  |
|               | Uppvärmning                                         | 823 325                  | 809 628                  |
|               | Vatten                                              | 177 971                  | 187 986                  |
|               | Sophämtning                                         | 208 386                  | 157 512                  |
|               | Övriga avgifter                                     | 108 195                  | 105 860                  |
|               | Förvaltningsarvoden                                 | 138 484                  | 158 012                  |
|               | Övriga driftskostnader                              | 83 949                   | 24 997                   |
|               |                                                     | <b>3 320 410</b>         | <b>3 018 141</b>         |
| <b>Not 4</b>  | <b>Underhållskostnader</b>                          |                          |                          |
|               | Byggnad invändigt                                   | 0                        | 238 750                  |
|               | Byggnad utvändigt                                   | 73 404                   | 505 340                  |
|               |                                                     | <b>73 404</b>            | <b>744 090</b>           |
| <b>Not 5</b>  | <b>Övriga externa kostnader</b>                     |                          |                          |
|               | Fastighetsskatt                                     | 184 032                  | 181 480                  |
|               | Medlemsavgifter                                     | 44 100                   | 44 700                   |
|               | Övriga externa kostnader                            | 12 905                   | 12 452                   |
|               |                                                     | <b>241 037</b>           | <b>238 632</b>           |
| <b>Not 6</b>  | <b>Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
|               | <b>Förtroendevalda</b>                              |                          |                          |
|               | Styrelsearvode                                      | 40 700                   | 40 700                   |
|               | Sociala kostnader                                   | 9 695                    | 9 694                    |
|               |                                                     | <b>50 395</b>            | <b>50 394</b>            |
|               | <b>Övriga anställda</b>                             |                          |                          |
|               | Löner och ersättningar                              | 24 000                   | 24 000                   |
|               | Sociala kostnader                                   | 7 541                    | 7 541                    |
|               |                                                     | <b>31 541</b>            | <b>31 541</b>            |
|               |                                                     | <b>81 936</b>            | <b>81 935</b>            |
| <b>Not 7</b>  | <b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
|               | Byggnader och ombyggnader                           | 681 609                  | 570 270                  |
|               | Inventarier                                         | 5 293                    | 7 581                    |
|               |                                                     | <b>686 902</b>           | <b>577 851</b>           |
| <b>Not 8</b>  | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
|               | Ränteintäkter skattekonto                           | 0                        | 7                        |
|               | Övriga ränteintäkter                                | 198                      | 1 244                    |
|               |                                                     | <b>198</b>               | <b>1 251</b>             |
| <b>Not 9</b>  | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
|               | Räntekostnader långfristiga skulder                 | 292 668                  | 288 116                  |
|               | Räntekostnader kortfristiga skulder                 | 7 226                    | 11 446                   |
|               | Övriga finansiella kostnader                        | 5 700                    | 8 074                    |
|               |                                                     | <b>305 594</b>           | <b>307 636</b>           |
| <b>Not 10</b> | <b>Årets resultat</b>                               |                          |                          |
|               | Redovisat resultat                                  | <b>416 564</b>           | <b>138 661</b>           |
|               | Förslag till avsättning underhållsfond              | -594 000                 | -594 000                 |
|               | Förslag till disposition underhållsfond             | 73 404                   | 744 090                  |
|               | Resultat efter underhållspåverkan                   | -104 032                 | 288 751                  |



## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

| Noter                                                | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                     |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 32 815 291        | 32 815 291        |
| Årets investeringar                                  | 2 087 600         | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 34 902 891        | 32 815 291        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -8 529 885        | -7 959 615        |
| Årets avskrivningar                                  | -681 609          | -570 270          |
| Utgående avskrivningar                               | -9 211 494        | -8 529 885        |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>25 691 397</b> | <b>24 285 406</b> |
| <b>Bokfört värde mark</b>                            | <b>2 839 000</b>  | <b>2 839 000</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>              | <b>28 530 397</b> | <b>27 124 406</b> |
| Taxeringsvärde för Vasastaden 22:22 och 22:23        |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                   | 73 600 000        | 73 600 000        |
| Byggnad - lokaler                                    | 2 168 000         | 2 168 000         |
|                                                      | 75 768 000        | 75 768 000        |
| Mark - bostäder                                      | 118 000 000       | 118 000 000       |
| Mark - lokaler                                       | 726 000           | 726 000           |
|                                                      | 118 726 000       | 118 726 000       |
| Taxeringsvärde totalt                                | 194 494 000       | 194 494 000       |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                            |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 347 800           | 347 800           |
| Årets investeringar                                  | 26 466            | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 374 266           | 347 800           |
| Ingående avskrivningar                               | -347 800          | -340 219          |
| Årets avskrivningar                                  | -5 293            | -7 581            |
| Utgående avskrivningar                               | -353 093          | -347 800          |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>21 173</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                   |                   |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                       | 500               | 500               |

b  
a

NA



## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

| Noter                                                                   | 2018-12-31       | 2017-12-31       |            |            |                        |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------|------------|------------------------|
| <b>Not 14 Kundfordringar</b>                                            |                  |                  |            |            |                        |
| Hyres och avgiftsfordringar                                             | 4 920            | 26               |            |            |                        |
| Övriga kundfordringar                                                   | 30 450           | 47 300           |            |            |                        |
|                                                                         | <b>35 370</b>    | <b>47 326</b>    |            |            |                        |
| <b>Not 15 Övriga fordringar</b>                                         |                  |                  |            |            |                        |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                                    | 1 329 087        | 1 917 682        |            |            |                        |
| Skattekonto                                                             | 13 801           | 13 801           |            |            |                        |
| Övrigt                                                                  | 0                | 500              |            |            |                        |
|                                                                         | <b>1 342 888</b> | <b>1 931 983</b> |            |            |                        |
| <b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>              |                  |                  |            |            |                        |
| Förutbetalda kostnader                                                  | 53 988           | 100 168          |            |            |                        |
| Upplupna intäkter                                                       | 6 204            | 15 491           |            |            |                        |
|                                                                         | <b>60 192</b>    | <b>115 659</b>   |            |            |                        |
| <b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |                  |            |            |                        |
| Låneinstitut                                                            | Lånenummer       | Ränta            | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering   |
| SE-Banken Bolån                                                         | 31342945         | 1,83%            | 2022-03-28 | 7 865 000  | 0                      |
| SE-Banken Bolån                                                         | 32493432         | 1,97%            | 2021-12-28 | 1 221 745  | 28 260                 |
| SE-Banken Bolån                                                         | 35257152         | 1,83%            | 2022-03-28 | 500 000    | 0                      |
| SE-Banken Bolån                                                         | 38869116         | 1,43%            | 2019-07-28 | 2 000 000  | 0                      |
| SE-Banken Bolån                                                         | 40310940         | 1,54%            | 2023-08-28 | 4 000 000  | 0                      |
| SE-Banken Bolån                                                         | 40311041         | 0,63%            | 2019-10-28 | 4 025 000  | 0                      |
|                                                                         |                  |                  |            | 19 611 745 | 28 260                 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                          |                  |                  |            |            | <b>19 583 485</b>      |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till     |                  |                  |            |            | 19 470 445             |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                                              |                  |                  |            |            |                        |
| Fastighetsinteckningar                                                  |                  |                  |            |            | 27 077 100 27 077 100  |
| <b>Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut</b>                        |                  |                  |            |            |                        |
| Checkkredit SEB                                                         |                  |                  |            |            | <b>0 997 929</b>       |
| <b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |                  |            |            |                        |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) |                  |                  |            |            | <b>28 260 28 260</b>   |
| <b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                  |                  |            |            |                        |
| Källskatt                                                               |                  |                  |            |            | 600 600                |
| Arbetsgivaravgifter                                                     |                  |                  |            |            | 628 628                |
| Inre fond                                                               |                  |                  |            |            | 204 012 217 384        |
| Övriga kortfristiga skulder                                             |                  |                  |            |            | 607 510 203 010        |
|                                                                         |                  |                  |            |            | <b>812 750 421 622</b> |



Org Nr: 716409-4935

## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

### Noter

2018-12-31

2017-12-31

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 7 790          | 8 220          |
| Ovriga upplupna kostnader       | 277 808        | 382 211        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 365 034        | 415 895        |
|                                 | <b>650 632</b> | <b>806 326</b> |

Göteborg 10/4 2019

  
Daniel Edsbagge

  
Gunnar Åberg

  
Kågan Karlsson

  
Nils Årenberg

  
Lotte Olofsson

  
Selma Lindquist

  
Rebecca Larsson

  
Lars Lönnstig

Vår revisionsberättelse har 2019-04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Johan Rask  
Av föreningen vald revisor

  
Emil Persson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pilträdet i Göteborg, org.nr. 716409-4935

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pilträdet i Göteborg för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pilträdet i Göteborg för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

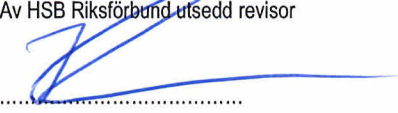
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 16/4 2019

  
.....  
Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Johan Rask  
Av föreningen vald revisor

# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

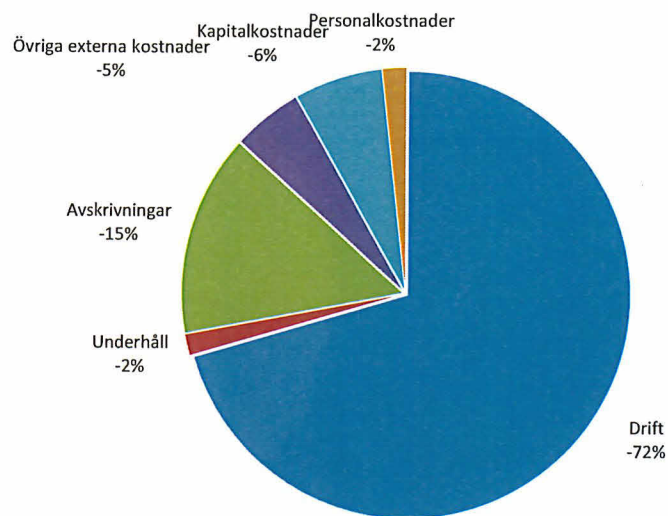
Brf Pilträdet är en modern förening i ett attraktivt område i centrala Göteborg. Föreningen äger fastigheter som är unika i sitt slag och ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram såsom det första och enda s.k. landshövdingehus som anpassats för "tjänstemän" genom rymliga hörnlägenheter (ca 105-140 kvm). Föreningen strävar efter att genom ett kontinuerligt underhåll av fastigheterna bevara den unika karaktären exteriört och skapa en trivsamt, trygg och miljövänlig boendemiljö.

## DET GODA BOENDET

Vi förvaltar våra vackra fastigheter med den starka ambitionen att så långt som möjligt behålla dem i sitt ursprungliga utförande. Vi förvaltar våra vackra trädgårdar med avskilda bersåliknande sittplatser med möjlighet till social kontakt och samvaro för de boende. Där finns också grillmöjligheter. Varje vår arrangeras städ och planteringsdagar då det, för allas trevnad, planteras olika blommor i våra rabatter och krukor.



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

