

Styrelsen för Samfällighetsföreningen Pilten

Org.nr: 717912-2473

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Samfällighetsföreningen Pilten (717912-2473) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamhetens art och inriktning

Fastighet

Föreningens fastighet Pilten 14 i Jönköping har erhållits genom gåva från Brf Pilten i likvidation.

På fastigheten Pilten 14 har inregistrerats 2 st gemensamhetsanläggningar med beteckningarna ga:3 och ga:4.

Ga: 3 utgörs av vägar, p-platser, carportar, grönytor, lekplatser, sophus, förråd, fjärrvärmecentral, ledningar (avlopp, vatten och värme), ytterbelysning, anläggning för kabel-TV samt ytskikt på fasader, tak mm.

Ga: 4 utgörs av underjordiskt garage med ventilationsanläggning, trapphus m m .

Försäkring finns hos Länsförsäkringar.

Styrelsen arbetar efter framtagna underhållsplan och följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Ekonomi

| Resultat och ställning, tkr | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 950 | 1 931 | 1 946 | 1 928 | 1 929 |
| Resultat efter finansiella poster | 304 | 437 | 551 | 465 | 323 |
| Soliditet, % | 86% | 85% | 84% | 73% | 59% |
| Balansomslutning | 3 243 | 2 906 | 2 429 | 2 045 | 1 729 |
| Underhålls- och förnyelsefond | 2 307 | 1 964 | 1 446 | 1 049 | 770 |

PK

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 51 röstberättigade medlemmar, bestående av ägare till 50 st friköpta hus samt Bostads AB Vätterhem.

Styrelse samt suppleanter

| | |
|-----------------------------|------------|
| Andreas Gustafsson | ordförande |
| Sofia Arnoldsdotter Jonsson | ledamot |
| Fredrik Hänninen | ledamot |
| Sava Ivkov | ledamot |
| Annelie Engström | ledamot |
| Tommy Johannesson | suppleant |
| Birgitta Ring | suppleant |
| Johan Wilhelmsson | suppleant |
| Tomas Johannesson | suppleant |

Samtliga ledamöter och suppleanter är i tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firman tecknas av ordförande i förening med en ordinarie styrelseledamot.

Revisorer

Revisor har varit Arthur Kozak samt revisorssuppleant Magnus Emilsson, båda från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Inga-Lill Wörnsten (sammankallande), Bosse Bobacken, Magnus Hjort och Magnus Lindstrand.

TK

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll/förnyelse

Under året har följande underhålls- och förnyelseåtgärder genomförts:

- Installation av fiber, vilket bekostats av husägarna själva.
- Byte av belysningsarmaturer.
- Uppdatering av underhållsplan.

Samfällighetsavgifter

Avgifterna höjdes fr o m 2014-07-01 med 10%. Avgiften är satt efter andelstal som fastställts av Lantmäteriet. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat om oförändrade samfällighetsavgifter tillsvidare.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll/förnyelse

Styrelsen planerar följande åtgärder under de närmsta åren:

- Ommålning
- Takbyte

AK

Förändringar i eget kapital

| | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 963 687 | 247 810 | 262 329 |
| Reserv till yttre underh enl stadgar | 174 500 | | |
| Reservering till yttre underhåll | 174 500 | | -174 500 |
| Ianspråktagande från yttre underh.fond | -5 950 | | 5 950 |
| Överföring till balanserat resultat | | 93 779 | -93 779 |
| Årets resultat | | | 129 464 |
| Belopp vid årets slut | 2 306 737 | 341 589 | 129 464 |

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 341 589 |
| Årets resultat | <u>129 464</u> |
| | 471 053 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|----------------|
| Extra reservering till underhållsfond | 174 500 |
| Ianspråktagande av underhållsfond ga:3 | -159 211 |
| Ianspråktagande av underhållsfond ga:4 | -605 |
| Balanserat resultat | <u>456 369</u> |
| | 471 053 |

Reservering enligt stadgarna till underhålls- och förnyelsefonden sker med 174 500 kr, fördelat på 167 000 kr för ga:3 och 7 500 kr för ga:4, detta görs via resultaträkningen. Dessutom föreslås en extra reservering med ytterligare 174 500 kr, fördelat med 167 000 kr för ga:3 och 7 500 kr för ga:4.

Efter dispositionen ovan uppgår underhålls- och förnyelsefonden till 2 321 421 kr fördelat på 2 201 835 kr för ga:3 och 119 586 kr för ga:4.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

AK



| Resultaträkning | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 1 949 929 | 1 930 943 |
| Summa rörelsens intäkter | | 1 949 929 | 1 930 943 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -1 446 801 | -1 447 503 |
| Periodiskt underhåll | | -159 816 | -5 950 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -11 625 | -11 450 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -32 855 | -31 160 |
| Summa rörelsens kostnader | | -1 651 097 | -1 496 064 |
| Rörelseresultat | | 298 832 | 434 880 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 132 | 2 123 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | 0 | -174 |
| Summa finansiella poster | | 5 132 | 1 949 |
| Resultat efter finansiella poster | | 303 964 | 436 829 |
| Avsättning till underhålls- och förnyelsefond enl stadgar | | -174 500 | -174 500 |
| Årets resultat | Not 5 | 129 464 | 262 329 |

AK

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

| | | |
|-------|----------|----------|
| Not 6 | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | 1 | 1 |

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

| | | |
|-------|---------------|----------|
| Not 7 | <u>19 000</u> | <u>0</u> |
| | 19 000 | 0 |

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

| | |
|---------------|----------|
| <u>19 001</u> | <u>1</u> |
|---------------|----------|

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

| | | |
|--|-----|-------|
| | 100 | 3 101 |
|--|-----|-------|

Övriga fordringar

| | | |
|-------|-----|-------|
| Not 8 | 658 | 3 638 |
|-------|-----|-------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-------|---------------|---------------|
| Not 9 | <u>92 919</u> | <u>91 190</u> |
|-------|---------------|---------------|

Summa kortfristiga fordringar

| | |
|---------------|---------------|
| <u>93 677</u> | <u>97 929</u> |
|---------------|---------------|

Kassa och bank

Bankkonton

| | |
|------------------|------------------|
| <u>3 130 772</u> | <u>2 808 131</u> |
|------------------|------------------|

Summa kassa och bank

| | |
|------------------|------------------|
| <u>3 130 772</u> | <u>2 808 131</u> |
|------------------|------------------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>3 224 449</u> | <u>2 906 060</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| <u>3 243 450</u> | <u>2 906 061</u> |
|-------------------------|-------------------------|

AK

**Balansräkning****2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Fond för yttre underhåll

2 306 737 1 963 687

*Summa bundet eget kapital*2 306 737 1 963 687*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

341 589 247 810

Årets resultat

129 464 262 329

*Summa fritt eget kapital*471 053 510 139

Summa eget kapital

2 777 790 2 473 826**Skulder***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

200 265 183 243

Övriga skulder

Not 10 0 14 562

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11 265 395 234 430*Summa kortfristiga skulder*465 660 432 235

Summa skulder

465 660 432 235**Summa eget kapital och skulder****3 243 450** **2 906 061**

AK

| Noter | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 | |
|---|--|--------------------------|------------------|
| Redovisnings- och värderingsprinciper | | | |
| Allmänna upplysningar | | | |
| Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). | | | |
| Fordringar | | | |
| Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. | | | |
| Fond för yttre underhåll | | | |
| Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter ska ske enligt §12 i föreningens stadgar, daterade 2010-06-16, med minst 167 000 kr avseende Pilten ga:3 och 7 500 kr avseende Pilten ga:4. | | | |
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt | | | |
| För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen. | | | |
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Samfällighetsavgift Pilten | 1 701 708 | 1 701 708 |
| | Samfällighetsavgift Pilten | 86 400 | 86 400 |
| | Samfällighetsavgift Pilten | 126 000 | 126 000 |
| | Hyror p-platser | 14 400 | 14 100 |
| | Övriga intäkter | 21 421 | 2 735 |
| | | 1 949 929 | 1 930 943 |
| Not 2 | Driftskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 159 269 | 146 361 |
| | Reparationer | 36 323 | 39 258 |
| | El | 98 640 | 97 852 |
| | Uppvärmning | 526 211 | 551 441 |
| | Vatten | 248 713 | 261 685 |
| | Sophämtning | 102 513 | 101 782 |
| | Kabel-TV, internet | 82 174 | 63 295 |
| | Försäkring | 39 398 | 39 205 |
| | Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 38 120 | 35 140 |
| | Förvaltningsarvoden | 73 845 | 71 019 |
| | Övriga driftskostnader | 41 595 | 40 465 |
| | | 1 446 801 | 1 447 503 |
| Not 3 | Övriga externa kostnader | | |
| | Extern revisor - BoRevision | 11 625 | 11 450 |
| | | 11 625 | 11 450 |
| Not 4 | Personalkostnader och arvoden | | |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | | |
| | Förtroendevalda | | |
| | Styrelsearvode | 25 000 | 22 500 |
| | Löner och andra ersättningar | 0 | 1 211 |
| | Sociala kostnader | 7 855 | 7 449 |
| | | 32 855 | 31 160 |
| Not 5 | Årets resultat | | |
| | Förslag till resultatdisposition | | |
| | Årets resultat | 129 464 | 262 329 |
| | Reservering till underhålls- och förnyelsefond | -174 500 | -174 500 |
| | Ianspråktagande av underhålls- och förnyelsefond | 159 816 | 5 950 |
| | Resultat efter fondförändring | 114 780 | 93 779 |

**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 6 Byggnader**

Fastigheten Pilten 14 erhållen som gåva

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

1

1

1

1

Taxeringsvärde för Jönköping Pilten 14

Byggnad - lokaler (egen användning)

3 812 000

3 812 000

3 514 000

3 514 000

Not 7 Andra långfristiga fordringar

Framtida fordran på fastigheterna Pilten 47 och Pilten 60 för fiberinstallation

19 000**19 000**0**0****Not 8 Övriga fordringar**

Skattefordran

Skattekonto

556

102**658**

3 536

102**3 638****Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

92 919**92 919**91 190**91 190****Not 10 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

Arbetsgivaravgifter

0

0**0**

7 113

7 449**14 562****Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Övriga upplupna kostnader

Förutbetalda hyror och avgifter

132 841

132 554**265 395**

108 155

126 275**234 430**

FK



HSB - där möjligheterna bor

Samfällighetsföreningen Pilten, 717912-2473

Noter

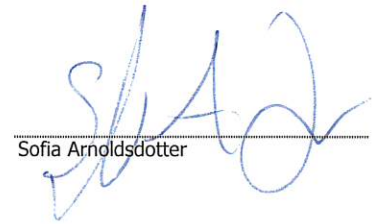
2019-12-31

2018-12-31

Jönköping 2014 2020


Andreas Gustafsson


Annelie Engström


Sofia Arnoldsdotter


Fredrik Hänninen


Sava Ivkov

Min revisionsberättelse har 2020 - 04 - 29 avgivits beträffande denna årsredovisning


Arthur Kozak

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Samfällighetsföreningen Pilten, org.nr. 717912-2473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Samfällighetsföreningen Pilten 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

AK

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 Samfällighetsföreningen Pilten 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, 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 lagen om förvaltning av samfälligheter.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

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 överträdelser 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 lagen om förvaltning av samfälligheter.

Göteborg den 29 / 4 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB