

Årsredovisning

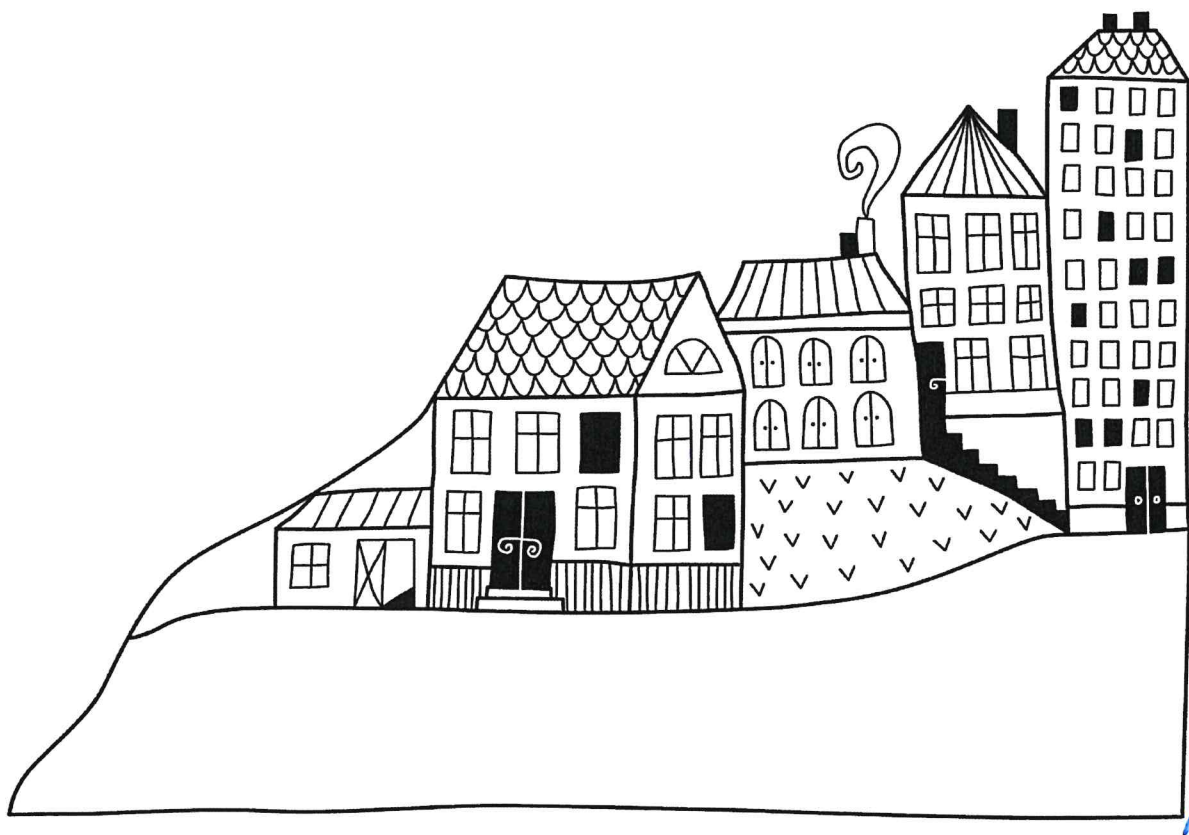
2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Pilspetsen
Org nr: 764500-1343



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pilsptesen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 203% till 194%.

I resultatet ingår avskrivningar med 578 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 662 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilsptesen 1 i Borås, med tomträtt. Detta avtal gäller t o m 2021-12-31. Byggnaderna innehåller 109 st bostadsrättslägenheter. Föreningen förvaltar även 13 lokaler, 35 garage och 70 p-platser.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 97 634 000 kr (fg år 70 282 000 kr)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	50
3 rum och kök	41
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	13
Antal garage	35
Antal p-platser	70

Total bostadsarea 7 295 m² 

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Kabel-tv	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 426 tkr och planerat underhåll för 692 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 10,4 miljoner de närmaste 10 åren. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32,9 miljoner. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 096 tkr.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 981 tkr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kostnad
Balkongbyten	1987	1 735 tkr
Dräneringsarbeten	1999	412 tkr
Förbättring ventilation	2003	331 tkr
Bredbandsinstallation	2005	63 tkr
Byte av källarledningar	2008	535 tkr
Takarbeten	2008-2009	602 tkr
Målning fasader och balkonger	2009	941 tkr
Fönsterbyte	2011	5 541 tkr
Stambyte	2013	18 665 tkr
Byte av lägenhetsdörrar	2014	1 700 tkr
Byte av garageportar	2015	659 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Kostnad
Byte av undercentral	692 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Hagberg	Ordförande	2020
Satu Bogdanoff	Ledamot	2020
Anne Kyyrönen	Ledamot	2021
Emma Björklund	Ledamot	2021
Marie Carlstrand	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Athurina Barkarmo	Suppleant	2020
Johan Niklasson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christin Carlsson	Förtroendevald revisor 2020
Rikard Johelid	Godkänd Revisor 2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eleonor Olsson	Förtroendevald revisor 2020
Anders Winther	Godkänd revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Holmén Johansson	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På en extrastämma i januari 2019 beslutades att anta nya stadgar samt bygga om förskolan på Tåmarksgatan till 3 st lägenheter. Ombyggnationen startar i början av 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

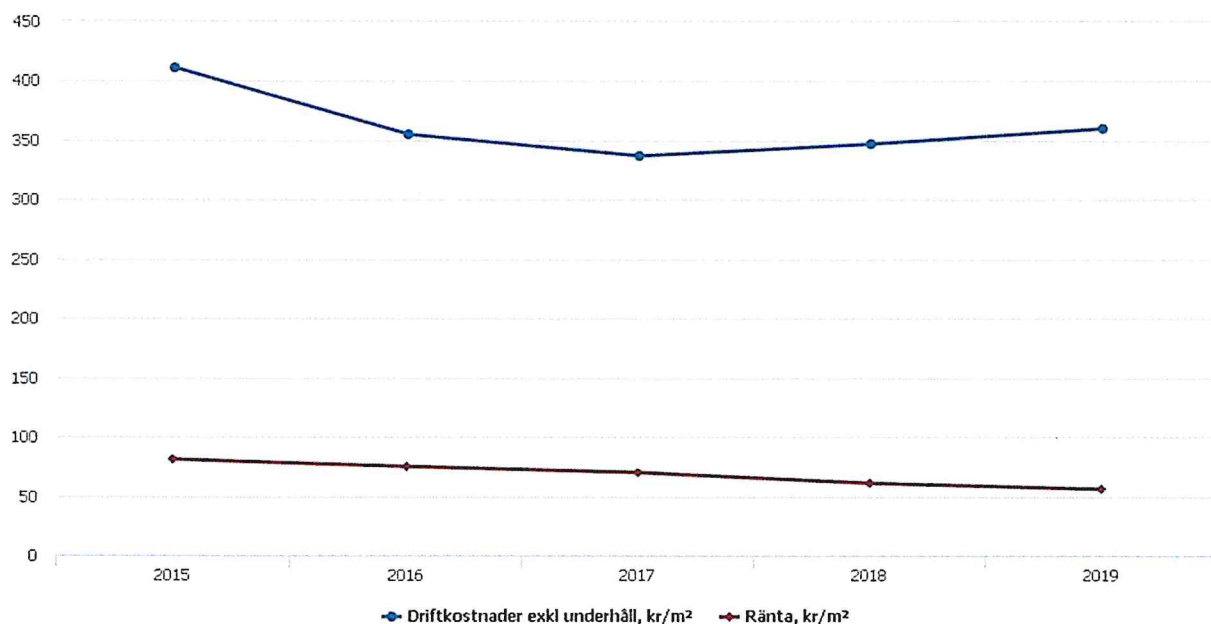
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften, hyra p-platser och garage med 2,0 % från och med 1 juli 2020.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 633 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 554	5 497	5 506	5 409	5 301
Resultat efter finansiella poster	85	767	845	633	545
Soliditet %	10	10	7	4	1
Justerad soliditet %	78	65	58	56	41
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	633	627	626	614	602
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	360	347	337	355	411
Ränta, kr/m ²	56	61	70	75	81
Lån, kr/m ²	2 833	2 905	2 976	3 046	3 114



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Justerad soliditet: Soliditet med tillägg för mellanskillnad av taxeringsvärdet och det bokförda värdet på byggnad.

Lån, kr/m², ränta, kr/m² och driftkostnader exkl. underhåll kr/m² är beräknad på bostadsarean 7 295 m². ¹

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt				
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	724 201	232 896	4 415 167	-3 660 958	766 856
Disposition enl. årsstämmobeslut				766 856	-766 856
Reservering underhållsfond			981 000	-981 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-95 421	95 421	
Årets resultat					84 522
Vid årets slut	724 201	232 896	5 300 746	-3 779 681	84 522

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 779 681
Årets resultat	84 522
Summa	-3 695 159

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-869 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	692 180
Att balansera i ny räkning i kr	-3 871 979

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 510 909	5 486 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 767	10 986
Summa rörelseintäkter		5 553 676	5 497 069
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 348 622	-2 625 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 043 232	-1 027 428
Personalkostnader	Not 6	-99 408	-58 123
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-577 676	-577 676
Summa rörelsekostnader		-5 068 938	-4 288 635
Rörelseresultat		484 738	1 208 434
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 304	6 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-407 520	-447 828
Summa finansiella poster		-400 215	-441 578
Resultat efter finansiella poster		84 522	766 856
Årets resultat		84 522	766 856

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 161 596	20 739 272
Övriga materiella anläggningstillgångar	Not 11	400 000	400 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	33 588	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 595 184	21 139 272
Summa anläggningstillgångar		20 595 184	21 139 272
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	14 789	64 066
Övriga fordringar	Not 14	29 543	17 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	368 052	169 993
Summa kortfristiga fordringar		412 384	251 241
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 956 226	3 716 909
Summa kassa och bank		3 956 226	3 716 909
Summa omsättningstillgångar		4 368 610	3 968 150
Summa tillgångar		24 963 794	25 107 422

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		724 201	724 201
Reservfond		232 896	232 896
Fond för yttre underhåll		5 300 746	4 415 167
Summa bundet eget kapital		6 257 843	5 372 264
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 779 681	-3 660 958
Årets resultat		84 522	766 856
Summa fritt eget kapital		-3 695 158	-2 894 102
Summa eget kapital		2 562 684	2 478 162
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 150 015	20 670 015
Summa långfristiga skulder		20 150 015	20 670 015
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	520 000	520 000
Styrelsens disponibla medel		21 210	21 210
Leverantörsskulder		72 251	142 776
Skatteskulder	Not 18	4 003	10 270
Övriga skulder	Not 19	710 861	645 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	922 769	619 146
Summa kortfristiga skulder		2 251 095	1 959 245
Summa eget kapital och skulder		24 963 794	25 107 422

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 617 330	4 571 277
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-91 703	-91 703
Hyror, lokaler	767 556	788 883
Hyror, garage	124 032	124 032
Hyror, p-platser	95 800	96 834
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-652	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 454	-3 240
Summa nettoomsättning	5 510 909	5 486 083

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	25 863	9 825
Övriga rörelseintäkter	16 904	1 161
Summa övriga rörelseintäkter	42 767	10 986

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-692 180	-95 421
Reparationer	-425 585	-272 462
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-198 164	-194 963
Tomträttsavgäld	-140 580	-140 580
Försäkringspremier	-103 980	-98 179
Kabel- och digital-TV	-129 441	-127 454
Sotning	0	-5 425
Bevakningskostnader	-64 542	-6 998
Förbrukningsinventarier	-19 070	-34 187
Vatten	-239 472	-229 638
Fastighetsel	-152 065	-128 916
Uppvärmning	-1 018 827	-1 123 218
Sophantering och återvinning	-164 717	-167 968
Summa driftkostnader	-3 348 622	-2 625 409

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-988 754	-987 271
Hyra inventarier & verktyg	-2 719	0
IT-kostnader	-1 018	-1 207
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-17 319
Övriga förvaltningskostnader	-1 350	-8 124
Kreditupplysningar	-2 025	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 319	-9 102
Bankkostnader	-4 047	-3 955
Summa övriga externa kostnader	-1 043 232	-1 027 428

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 500	-17 000
Sammanträdesarvoden	-28 000	-26 089
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-23 408	-13 534
Summa personalkostnader	-99 408	-58 123

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning byggnader	-114 780	-114 780
Avskrivningar tillkommande utgifter	-462 896	-462 896
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-577 676	-577 676

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 201	6 221
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	103	29
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 304	6 250

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-407 520	-447 828
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-407 520	-447 828

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 739 000	5 739 000
Tillkommande utgifter	23 796 830	23 796 830
	29 535 830	29 535 830
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 535 830	29 535 830
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 312 202	-3 312 202
Tillkommande utgifter	-4 906 680	-4 906 680
	-8 218 882	-8 218 882
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-114 780	-114 780
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-462 896	-462 896
	-577 676	-577 676
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 796 558	-8 796 558
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 161 596	20 739 272
Varav		
Byggnader	2 197 238	2 312 018
Tillkommande utgifter	17 964 358	18 427 254
Totalt taxeringsvärde	97 634 000	70 282 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 533 000</i>	<i>51 993 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 101 000</i>	<i>18 289 000</i>

Not 11 Övriga materiella anläggningstillgångar
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Övertagna bostadsrätter	400 000	400 000
Vid årets slut	400 000	400 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående ombyggnation, lägenheter	33 588	0
Vid årets slut	33 588	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 789	64 066
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 789	64 066

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra kortfristiga fordringar	16 670	
Skattekonto	12 873	17 182
Summa övriga fordringar	29 543	17 182

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	105 185	102 782
Förutbetalda driftkostnader	9 574	0
Förutbetalda kabel-tv-avgift	33 254	32 066
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 894	0
Förutbetalda tomträttsavgäld	35 145	35 145
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	368 052	169 993

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	1 240 605	2 008 489
SBAB konto	2 715 621	1 708 420
Summa kassa och bank	3 956 226	3 716 909

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	20 670 015	21 190 015
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-520 000	-520 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 150 015	20 670 015

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	Rörlig ränta	120 000,00	1 310 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	Rörlig ränta	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2020-04-30	40 000,00	1 770 000,00
STADSHYPOTEK	3,53%	2021-03-30	120 000,00	5 220 000,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2022-01-30	120 000,00	5 160 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-30	120 000,00	4 710 015,00
Summa			520 000,00	20 670 015,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 520 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 080 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 070 015 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	4 003	10 270
Summa skatteskulder	4 003	10 270

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	708 341	644 103
Avräkning hyror och avgifter	2 520	1 740
Summa övriga skulder	710 861	645 843

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	51 911	55 111
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	45 309	6 477
Upplupna elkostnader	28 641	25 117
Upplupna vattenavgifter	37 506	18 552
Upplupna värmekostnader	128 605	134 076
Upplupna kostnader för renhållning	27 234	13 217
Upplupna kostnader för administration	3 420	0
Upplupna revisionsarvoden	18 550	18 000
Upplupna styrelsearvoden	101 566	62 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 041	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	6 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	475 986	278 770
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	922 769	619 146

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	23 630 000	23 630 000

Not 22 Eventualförpliktelser

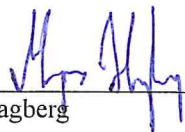
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

BORÅS 4/5 2020
Ort och datum


Magnus Hagberg


Satu Bogdanoff


Anne Kyyrönen


Emma Björklund


Marie Carlstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2020



Rikard Johelid
Revisionsgruppen Borås



Ann-Christin Carlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pilspetsen

Org.nr 764500-1343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilspetsen för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 redovisningssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 Brf Pilspetsens resultat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pilspetsen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi 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

Vårt 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:

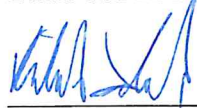
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 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 lagen om bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om bostadsrättslagen.

Borås den 22 maj 2020



Rikard Johelid
Auktoriserad revisor



Ann-Christin Carlsson
Föreningsrevisor