



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF Pilen i Moheda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pilen i Moheda
Org nr 729500-5008

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Pilen i Moheda

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Alvesta kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1971 på fastigheten Moheda 4:183 i Moheda, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Ages väg 1-3.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 19 oktober 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 17 stycken.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lars-Eric Morthensson, ordförande
Arne Andelius, vice ordförande
Gunilla Kramer, sekreterare
Else-Marie Johansson
Margreth Bertilsson
Karl-Olof Nyberg
Dean Sparrewath Nielsen, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lars-Eric Morthensson, ordförande
Arne Andelius, vice ordförande
Gunilla Kramer, sekreterare
Else-Marie Johansson
Karl-Olof Nyberg
Bert Nilsson
Dean Sparrewath Nielsen, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Arne Andelius, Gunilla Kramer och Karl-Olof Nyberg.

M



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pilen i Moheda
Org nr 729500-5008

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Lars-Eric Morthensson, Arne Andelius, Else-Marie Johansson och Gunilla Kramer, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lars Runesson vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktige från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Lars-Eric Morthensson med Arne Andelius som ersättare.

Valberedning

Till valberedning valdes Lars-Erik Eriksson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Karl-Olof Nyberg och Jörgen Nilsson.
Trappstädningen har ombesörjts av Karl-Olof Nyberg, Else-Marie Johansson och Gunilla Kramer.
Under året har Gunilla Kramer varit vicevärd samt Bert Nilsson fr o m 16 juni 2020.

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	3	
2 rum	8	
3 rum	<u>8</u>	
Lägenheter bostadsrätt	19	1 286,5
Tvättstuga (f d bostad)	1	43,5
P-platser med motorvärmare	14	
Besöksparkering	0	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en tvättstuga samt övernattings- och samlingslokal. *OK*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pilen i Moheda
Org nr 729500-5008

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 1 juli 2012 som fortfarande gäller. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2004	Ny tvättstuga och gemensamhetslokal
2006	Nya entrépartier
2008	Energideklaration
2008	PCB-inventering
2011	Stambyte/badrumsrenovering
2013	Installation av motorvärmare
2014	OVK-besiktning
2017	Tak-och plåt byte på hus nr.3
2017	4 nya parkeringsplatser
2018	Plåtarbete hus 1
2018	Fiberindragning
2018	Ventilationsfläktar hus 3
2018	Ny cirkulationspump hus 1
2019	Nya lägenhetsdörrar
2020	OVK-besiktning
2020	Energideklaration

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering, snålspolande toaletter samt prelater i alla blandare.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	261	247	226,0	230,5	248,3
Omräkning till normalår i MWh 1)	285	266,4	243,8	243,0	268,0
Värmekostnad kr/kvm	141	142,8	133,4	142,2	144,3
Lokal- och bostadsytan är 1 330 kvm					
El i MWh	39	38	37	38	41,7
Vatten i kbm	775	779	848	839	908
Kubikmeter per lägenhet	41	41	45	44	50

De



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pilen i Moheda
Org nr 729500-5008

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- OVK-besiktning
- Energideklaration

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 15 augusti 2020 av Arne Andelius och Karl-Olof Nyberg.

Årsavgifter

Avgifterna är oförändrade fr om 1 januari 2020. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % för 2021.

Medlemsinformation

Föreningen har sedan 1 november 19 bostadsrättslägenheter. Av föreningens 19 bostadsrätter har under året 3 (3) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 22 (22). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	950	951	946	932	940
Resultat efter finansiella poster	57	142	62	-135	116
Balansomslutning (tkr)	5 430	5 508	5 175	5 186	5 074
Total låneskuld (tkr)	3 075	3 260	2 941	3 121	3 301
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	2	0
Årsavgift 31 december (kr/kvm)	687	687	687	687	686
Underhållsfond (tkr)	588	526	470	556	745
Fastighetsskatt (tkr)	17	17	13	13	13
Likviditet (%)	89	145	120	172	131
Eget kapital	2 081	2 024	1 882	1 820	1 555
Soliditet (%)	38	37	36	35	30
Taxeringsvärde, tkr	5 660	5 660	4 284	4 284	4 284
-varav byggnad, tkr	4 498	4 498	3 537	3 537	3 537
Bankskuld, kr/kvm*	2 390	2 534	2 286	2 425	2 656
Räntekostnader, kr/kvm*	37	36	37	40	45
Avskrivning, kr/kvm*	108	108	98	89	87

*bostadsrättyta (ny andelstal 2017 från 1243kvm till 1286,5 kvm)

OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pilen i Moheda
Org nr 729500-5008

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar på ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 92 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 51 000 kr. Förväntat resultat efter fondavsättning beräknas uppgå till ca 46 tkr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 500	406 300	525 925	839 773	141 571
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				141 571	-141 571
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			62 000	-62 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					56 935
Belopp vid årets utgång	110 500	406 300	587 925	919 344	56 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	981 344
Årets resultat	56 935
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-62 000
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	976 279

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	976 279
-------------------------	---------

al

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2	949 788	951 331
	949 788	951 331

Summa rörelseintäkter

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3	-447 492	-375 786
-------	----------	----------

Övriga externa kostnader

Not 4	-130 155	-89 106
-------	----------	---------

Personalkostnader och arvoden

Not 5	-129 139	-159 273
-------	----------	----------

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6	-139 280	-139 280
-------	----------	----------

Summa rörelsekostnader

-846 066	-763 446
-----------------	-----------------

Rörelseresultat

103 722	187 885
----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

918	123
-----	-----

Räntekostnader och liknande resultatposter

-47 705	-46 438
---------	---------

Summa finansiella poster

-46 787	-46 315
----------------	----------------

Årets resultat

56 935	141 571
---------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat

56 935	141 571
--------	---------

Reservering till fond för yttre underhåll

-62 000	-56 000
---------	---------

Överföring till balanserat resultat

-5 065	85 571
---------------	---------------

al

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	4 773 753	4 913 033
	<u>4 773 753</u>	<u>4 913 033</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>4 774 253</u>	<u>4 913 533</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

3 947	4 695
-------	-------

Avräkningskonto HSB

629 609	264 190
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

16	956
----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	18 766	22 120
	<u>652 338</u>	<u>291 961</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10	0	300 000
	<u>0</u>	<u>300 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa

3 000	3 000
-------	-------

Summa kassa och bank

<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
--------------	--------------

Summa omsättningstillgångar

<u>655 338</u>	<u>594 961</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>5 429 591</u>	<u>5 508 494</u>
------------------	------------------

de

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	110 500	110 500
Upplåtelseavgifter	406 300	406 300
Fond för yttre underhåll	587 925	525 925
Summa bundet eget kapital	1 104 725	1 042 725

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	919 344	839 773
Årets resultat	56 935	141 571
Summa fritt eget kapital	976 278	981 344

Summa eget kapital

Not 11	2 081 003	2 024 069
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 611 238	1 927 626
Summa långfristiga skulder		2 611 238	1 927 626

Kortfristiga skulder

*Skulder till kreditinstitut		463 888	1 332 500
Leverantörsskulder		67 305	3 980
Aktuell skatteskuld	Not 13	1 415	1 889
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	10 308	10 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	194 434	208 181
Summa kortfristiga skulder		737 350	1 556 799

Summa skulder

3 348 588	3 484 425
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

5 429 591	5 508 494
------------------	------------------

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,96 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 212 490 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	883 968	883 968
	Hysesintäkt garage och bilplatser	10 920	7 750
	Årsavgift el	49 946	55 656
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 952	3 954
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2	3
		949 788	951 331
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-45 763	-13 802
	El	-68 743	-66 830
	Uppvärmning	-181 950	-189 964
	Vatten	-54 722	-42 670
	Renhållning	-23 749	-22 812
	Obligatoriska besiktningar	-30 188	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-12 048	-9 890
	Försäkringar	-12 392	-10 244
	Fastighetsskatt	-16 980	-16 980
	Övriga driftskostnader	-958	-2 594
		-447 492	-375 786
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-14 565	-8 185
	Förvaltningskostnader	-56 555	-54 208
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 022	-4 883
	Föreningsverksamhet	-10 219	-9 437
	Kontorsutrustning och -material	-848	-967
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-275	-23
	Konsulter	-3 469	0
	Förbrukningsinventarier	-29 000	0
	Medlemsavgifter HSB	-11 203	-11 003
	Stämma och styrelse	0	-400
		-130 155	-89 106
Not 5 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-53 478	-47 340
	Löner för anställda	-39 235	-64 945
	Vicevärdsarvode	-10 641	-10 496
	Övriga arvoden	-1 500	-1 667
	Övriga personalkostnader	-4 199	-6 852
	Revisionsarvode	-3 060	-3 060
	Sociala avgifter	-17 026	-24 913
		-129 139	-159 273
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-130 261	-130 261
	Markanläggningar	-9 019	-9 019
	Summa avskrivningar	-139 280	-139 280

PK

Not 7		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden							
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2090			
Ackumulerade anskaffningsvärden							
Ingående anskaffningsvärde byggnader				6 632 774	6 115 247		
Årets investering byggnader				0	517 527		
Ingående anskaffningsvärde mark				36 000	36 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				164 186	164 186		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				6 832 960	6 832 960		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan							
Ingående avskrivningar byggnader				-1 879 914	-1 749 653		
Årets avskrivningar byggnader				-130 261	-130 261		
Ingående avskrivningar markanläggningar				-40 013	-30 994		
Årets avskrivningar markanläggningar				-9 019	-9 019		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 059 207	-1 919 927		
Utgående bokfört värde				4 773 753	4 913 033		
Bokförda värden byggnader				4 622 599	4 752 860		
Bokförda värden mark				36 000	36 000		
Bokförda värden markanläggningar				115 154	124 173		
Fastighetsbeteckning:							
Moheda 4:183							
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år	
Bostäder hyreshus		1971	4 498 000	1 162 000	5 660 000	5 660 000	
			4 498 000	1 162 000	5 660 000	5 660 000	
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12							
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav							
Medlemsandel HSB				500	500		
				500	500		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter							
Förutbetald försäkring				12 509	12 392		
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning				0	200		
Upplupen intäkt el, värme, vatten				6 257	0		
Upplupna ränteintäkter				0	113		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				0	9 415		
				18 766	22 120		
Not 10 Övriga kortfristiga placeringar							
				Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån						0	300 000
						0	300 000

Not 11 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 500	406 300	525 925	839 773	141 571
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	141 571	-141 571
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			62 000	-62 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					56 935
Belopp vid årets utgång	110 500	406 300	587 925	919 344	56 935

Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2024-09-01	1,25%	2024-09-01	493 750	5 000
*Stadshypotek AB	2021-12-30	1,49%	2021-12-30	398 888	80 000
Stadshypotek AB	2023-01-30	1,87%	2023-01-30	1 034 988	60 000
Stadshypotek AB	2024-09-30	1,21%	2024-09-30	1 147 500	0
				3 075 126	145 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 611 238
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					580 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 350 126
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 774 000	4 774 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	4 774 000	4 774 000

Not 13 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	1 415	1 889
	1 415	1 889

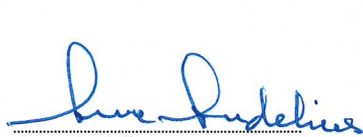
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	5 012	6 330
Arbetsgivaravgifter	2 532	3 919
Övriga kortfristiga skulder	2 764	0
	10 308	10 249

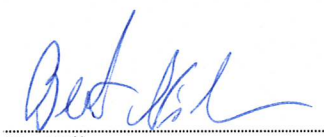
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	55 340	65 545
Upplupna sociala avgifter	13 221	17 582
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 143	32 439
Upplupna räntekostnader	6 697	5 986
Upplupen revision	11 375	8 185
Förutbetalda årsavgifter och hyror	67 058	78 444
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 600	0
	194 434	208 181

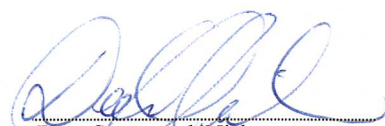
0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Moheda 8/3 2021

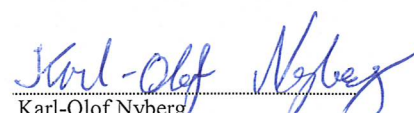

Arne Andelius


Bert Nilsson


Dean Sparrewath Nielsen

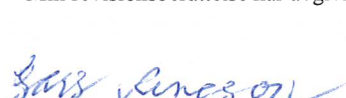

Else-Marie Johansson


Gunilla Kramer

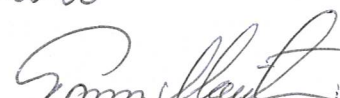

Karl-Olof Nyberg


Lars-Eric Morthensson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-30


Lars Andersson

Revisor vald av Föreningsstämman


Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pilen i Moheda, org.nr. 729500-5008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pilen i Moheda för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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.

Styrelsens ansvar

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

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

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 misstag, 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Pilen i Moheda för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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:

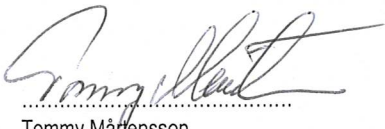
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Moheda den 30/3 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Runesson

Av föreningen vald revisor