

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Pilen i Moheda

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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 13 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 14 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
Thomas Karlsson, 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
Margreth Bertilsson
Karl-Olof Nyberg
Dean Sparrewath Nielsen, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Else-Marie Johansson och Margreth Bertilsson.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

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

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

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

Fullmäktige

Ingen fullmäktige från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 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.

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	3	
2 rum	8	
3 rum	8	
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 övernattnings- och samlingslokal.

OK



Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrätts-tillägg 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 till-/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/badrensrenovering
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

Miljöfrämjande åtgärder

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

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	247	226,0	230,5	248,3	226,6
Omräkning till normalår i MWh 1)	266,4	243,8	243,0	268,0	244,6
Värmekostnad kr/kvm	142,8	133,4	142,2	144,3	139,0
Lokal- och bostadsytan är 1 330 kvm					
El i MWh	38	37	38	41,7	43,27
Vatten i kbm	779	848	839	908	906
Kubikmeter per lägenhet	41	45	44	50	48

- 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

- Nya lägenhetsdörrar.

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 28 mars 2019 av Johan Karlsson från HSB Sydost.

Studie- och fritidsverksamhet

Sommarfest och julfest har hållits.

Årsavgifter

Avgifterna är oförändrade fr om 1 januari 2019. Styrelsen har beslutat att lämna årsavgiften oförändrad för 2020.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	951	946	932	940	937
Resultat efter finansiella poster	142	62	-135	116	229
Balansomslutning (tkr)	5 508	5 175	5 186	5 074	5 126
Total låneskuld (tkr)	3 260	2 941	3 121	3 301	3 481
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	2	0	0
Årsavgift 31 december (kr/kvm)	687	687	687	686	686
Underhållsfond (tkr)	526	470	556	745	710
Fastighetsskatt (tkr)	17	13	13	13	11
Likviditet (%)	145	120	172	131	140
Eget kapital	2 024	1 882	1 820	1 555	1 429
Soliditet (%)	37	36	35	30	28
Taxeringsvärde, tkr	5 660	4 284	4 284	4 284	3 678
-varav byggnad, tkr	4 498	3 537	3 537	3 537	3 097
Bankskuld, kr/kvm*	2 534	2 286	2 425	2 656	2 801
Räntekostnader, kr/kvm*	36	37	40	45	69
Avskrivning, kr/kvm*	108	98	89	87	95

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

Definitioner av nyckeltalen:

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

94



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 2020

Budgeten visar på ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 56 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 51 000 kr. Förväntat resultat efter fondavsättning beräknas uppgå till ca 51 tkr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2020	Energideklaration.
2020	OVK-besiktning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 500	406 300	469 925	833 633	62 140
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				62 140	-62 140
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			56 000	-56 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					141 571
Belopp vid årets utgång	110 500	406 300	525 925	839 773	141 571

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	895 773
Årets resultat	141 571
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-56 000
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	981 344

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	981 344
-------------------------	---------

OK

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	951 331	945 942
Summa rörelseintäkter		951 331	945 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-375 786	-366 672
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 106	-79 677
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-111 644
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-159 273	-151 968
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-139 280	-126 342
Summa rörelsekostnader		-763 446	-836 303
Rörelseresultat		187 885	109 639
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		123	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 438	-47 499
Summa finansiella poster		-46 315	-47 499
Årets resultat		141 571	62 140

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	141 571	62 140
Reservering till fond för yttre underhåll	-56 000	-26 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	111 644
Överföring till balanserat resultat	85 571	147 784

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	4 913 033	4 534 786
	<u>4 913 033</u>	<u>4 534 786</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>4 913 533</u>	<u>4 535 286</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

4 695	7 458
-------	-------

Avräkningskonto HSB

264 190	609 125
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

956	698
-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	22 120	19 082
	<u>291 961</u>	<u>636 363</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	300 000	0
	<u>300 000</u>	<u>0</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa

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

Summa kassa och bank

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

Summa omsättningstillgångar

<u>594 961</u>	<u>639 363</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>5 508 494</u>	<u>5 174 649</u>
------------------	------------------

Q4

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	110 500	110 500
Upplåtelseavgifter	406 300	406 300
Fond för yttre underhåll	525 925	469 925
Summa bundet eget kapital	1 042 725	986 725

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	839 773	833 633
Årets resultat	141 571	62 140
Summa fritt eget kapital	981 344	895 773

Summa eget kapital

Not 12 **2 024 069** **1 882 498**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 927 626	2 761 376
Summa långfristiga skulder		1 927 626	2 761 376

Kortfristiga skulder

*Skulder till kreditinstitut		1 332 500	180 000
Leverantörsskulder		3 980	171 190
Aktuell skatteskuld	Not 14	1 889	998
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	10 249	14 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	208 181	164 523
Summa kortfristiga skulder		1 556 799	530 776

Summa skulder

3 484 425 **3 292 152**

Summa eget kapital och skulder

5 508 494 **5 174 649**

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 BFNAR 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

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.

OK

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	883 968	883 968
	Hysesintäkt garage och bilplatser	7 750	7 350
	Årsavgift konsumtionsavgift el	55 656	51 210
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 954	3 414
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	3	0
		951 331	945 942
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-13 802	-23 191
	El	-66 830	-66 840
	Uppvärmning	-189 964	-177 438
	Vatten	-42 670	-40 906
	Renhållning	-22 812	-21 920
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-9 890	-7 034
	Försäkringar	-10 244	-12 396
	Fastighetsskatt	-16 980	-12 848
	Övriga driftskostnader	-2 594	-4 099
		-375 786	-366 672
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 185	-8 350
	Förvaltningskostnader	-54 208	-48 327
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 883	-3 414
	Föreningsverksamhet	-9 437	-4 498
	Kontorsutrustning och -material	-967	-886
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23	-90
	Förbrukningsinventarier	0	-3 109
	Medlemsavgifter HSB	-11 003	-11 003
	Stämma och styrelse	-400	0
		-89 106	-79 677
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tak	0	-111 644
		0	-111 644
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-47 340	-57 400
	Löner för anställda	-64 945	-46 635
	Vicevärdsarvode	-10 496	-14 058
	Övriga arvoden	-1 667	-1 700
	Övriga personalkostnader	-6 852	-3 647
	Revisionsarvode	-3 060	-2 500
	Sociala avgifter	-24 913	-26 028
		-159 273	-151 968
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-130 261	-117 323
	Markanläggningar	-9 019	-9 019
		-139 280	-126 342

94

Not 8		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31	
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2090		
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				6 115 247	5 993 997	
Årets investering byggnader				517 527	121 250	
Ingående anskaffningsvärde mark				36 000	36 000	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				164 186	164 186	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				6 832 960	6 315 433	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-1 749 653	-1 632 330	
Årets avskrivningar byggnader				-130 261	-117 323	
Ingående avskrivningar markanläggningar				-30 994	-21 975	
Årets avskrivningar markanläggningar				-9 019	-9 019	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-1 919 927	-1 780 647	
Utgående bokfört värde				4 913 033	4 534 786	
Bokförda värden byggnader				4 752 860	4 365 594	
Bokförda värden mark				36 000	36 000	
Bokförda värden markanläggningar				124 173	133 192	
Fastighetsbeteckning: Moheda 4:183						
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1971	4 498 000	1 162 000	5 660 000	4 284 000
			4 498 000	1 162 000	5 660 000	4 284 000

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalad försäkring				12 392	12 318
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning				200	2 200
Upplupen intäkt el, värme, vatten				0	4 564
Upplupna ränteintäkter				113	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				9 415	0
				22 120	19 082

Not 11		Kortfristiga placeringar			
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån		0,45%	2020-03-01	300 000	0
				300 000	0

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 500	406 300	469 925	833 633	62 140
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	62 140	-62 140
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			56 000	-56 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					141 571
Belopp vid årets utgång	110 500	406 300	525 925	839 773	141 571

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2024-09-01	1,25%	2024-09-01	498 750	5 000
Stadshypotek AB	2020-09-30	1,30%	2020-09-30	1 187 500 *	40 000
Stadshypotek AB	2021-12-30	1,49%	2021-12-30	478 888	80 000
Stadshypotek AB	2023-01-30	1,87%	2023-01-30	1 094 988	60 000
				3 260 126	185 000

*Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 927 626**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,48%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 740 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 335 126
 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

PM

Not 14	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	1 889	994
	Slutskatteskuld föregående år	0	4
		1 889	998
Not 15	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	6 330	7 808
	Arbetsgivaravgifter	3 919	6 257
		10 249	14 065
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna löner och arvoden	65 545	68 475
	Upplupna sociala avgifter	17 582	18 421
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 439	31 659
	Upplupna räntekostnader	5 986	6 260
	Upplupen revision	8 185	8 025
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	78 444	31 683
		208 181	164 523

0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Moheda 24/2 2020


Arne Andelius


Dean Sparreth Nielsen


Else-Marie Johansson

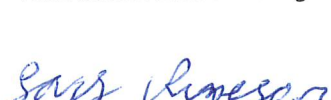

Gunilla Kramer


Karl-Olof Nyberg


Lars-Eric Morthensson


Margreth Bertilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-19


Lars Ericson


Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

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 20190101-20191231.

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 2019 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. 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.

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 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.

AM

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 20190101-20191231 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:

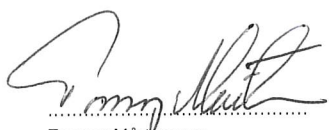
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 19.3 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Runesson
Av föreningen vald revisor