

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pilen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-5468) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Högalid 21/22, byggd år 1956 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är belägen på en tomträtt som ägs av Brf Pilen som har upplåtit nyttjande rätten till Brf Pilen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector 2019. From 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
165	lägenheter (bostadsrätt)	8 810
17	lokaler (hyresrätt)	584
21	garage	
86	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09. På stämman deltog 19 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 166 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Åke Pettersson	ordförande
Christer Tysk	vice ordförande
Karin Wassman	sekreterare
Gunnar Danielsson	ledamot
Lena Persson	ledamot
Lina Wibron	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Sara Persson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Tysk och Lena Persson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Åke Pettersson, Lina Wibron, Christer Tysk, Lena Persson två i förening.

Revisor har varit Kent Mattison valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Leif Vassman.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Styrelsen har ordnat jultalrik för alla medlemmar i föreningen.

Ingen studieverksamhet under året.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 225 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-08-14.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	-Slipning av källargolven på Medborgargatan 53A-D samt Högalidsgatan 18-22 -Anpassning i lokal för nya hyresgästen HSB omsorg -Nya belysningsarmaturer i trapphusen -Lagning av fasadskador samt montering av skyddsräcke på gavel Hellbergsgatan 17 -Den gemensamma bastun har fräschats upp
2017	-Inköp av ny gräsklippare samt klippaggregat -Fönsterbyte

	-Byte garageport vid hyreslokalen -Slipning av källargolv Medborgargatan 47-51 -Ny sopstation
2018	-Fönsterbyte -Reparation av putsfasad -Klippning av häckar, buskar och träd -Reparation av lister på garagedörrar. -Byte av garagedörr -Takbesiktning -Bortfräsning av stubbar
2019	-Trapphusmålning

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	-Takmålning -Målning av taksprång
2021	-Byte av tvättmaskiner

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 99 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 710 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 165 medlemslägenheter har under året 27 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 187 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 187.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	6 945	6 936	6 829	6 596	6 454
Rörelseresultat i tkr	760	1 036	1 227	898	761
Resultat efter finansiella poster i tkr	592	844	1 094	718	545
Balansomslutning i tkr	27 985	28 670			
Soliditet %	40	37	35	45	41
Årsavgift/kvm* i kr	703	703	692	669	659
Driftskostnad/kvm i kr	393	412	469	494	512
Räntekostnad/kvm i kr	21	23	16	23	25
Bankskuld/kvm i kr	1 575	1 663	1 725	923	969

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket
medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	insatser	avgifter	underhåll	resultat	Årets resultat
Belopp vid åretsingång	259 370	63 400	10 659 524	-1 194 416	8 44 059
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	8 44 059	-8 44 059
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			225 000	-225 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-8 15 053	8 15 053	
Årets Resultat					592 195
Belopp vid årets utgång	259 370	63 400	10 069 471	239 696	592 195

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	10 659 524
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	225 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-815 053</u>
Fondbehållning vid årets slut:	10 069 471

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	239 696
Årets resultat	<u>592 195</u>
Summa	831 891

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	831 891
--------------------------------	----------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

6 944 738

6 936 249

Summa rörelseintäkter**6 944 738****6 936 249****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-3 695 442

-3 862 606

Övriga externa kostnader

Not 4

-872 850

-856 178

Underhåll enligt plan

Not 5

-815 053

-398 174

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-75 223

-150 139

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-726 374

-632 904

Summa rörelsekostnader**-6 184 942****-5 900 000****Rörelseresultat****759 796****1 036 249****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

25 769

24 499

Räntekostnader och liknande resultatposter

-193 370

-214 939

Övriga finansiella poster

Not 8

0

-100

Summa finansiella poster**-167 601****-190 540****Resultat efter finansiella poster****592 195****845 709**

Inkomstskatt

Not 9

0

-1 650

Årets resultat**592 195****844 059**

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	18 478 406	19 145 133
Inventarier och installationer	Not 11	231 890	291 538
Summa materiella anläggningstillgångar		18 710 297	19 436 671

Summa anläggningstillgångar

18 710 297	19 436 671
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		11 239	2 374
Avräkningskonto HSB		1 418 058	1 383 765
Aktuell skattefordran	Not 12	0	12 356
Övriga kortfristiga fordringar		70 165	129 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	402 912	359 162
Summa kortfristiga fordringar		1 902 375	1 887 047

Bank

Not 14	7 371 994	7 346 766
	7 371 994	7 346 766

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

9 274 368	9 233 813
------------------	------------------

Summa tillgångar

27 984 665	28 670 484
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	259 370	259 370
Upplåtelseavgifter	63 400	63 400
Fond för yttre underhåll	10 069 471	10 659 524
Summa bundet eget kapital	10 392 241	10 982 294

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	239 696	-1 194 416
Årets resultat	592 195	844 059
Summa fritt eget kapital	831 891	-350 357

Summa eget kapital

Not 15	11 224 131	10 631 937
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 419 351	10 532 103
Summa långfristiga skulder		8 419 351	10 532 103

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 055 312	5 316 495
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 148 730	1 121 612
Leverantörsskulder		473 708	332 736
Aktuell skatteskuld	Not 18	41 589	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	14 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	621 844	721 366
Summa kortfristiga skulder		8 341 182	7 506 444

Summa skulder

16 760 533	18 038 547
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

27 984 665	28 670 484
-------------------	-------------------

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.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

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 1,7 % 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 ianspråktagande 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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 192 012	6 192 012
	Hysesintäkt lokaler	363 009	360 877
	Hysesintäkt garage och bilplatser	234 354	242 312
	Hysesintäkt övrigt	25 635	15 580
	Årsavgift konsumtionsavgift el	279 821	277 152
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 500	1 500
	Avsatt till inre fond	-200 005	-200 005
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	44 974	39 081
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 438	7 740
		6 944 738	6 936 249
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-325 403	-175 367
	Ventilationsrensning	-2 784	0
	El	-619 808	-605 073
	Uppvärmning	-1 016 216	-1 158 204
	Vatten	-446 956	-553 338
	Renhållning	-171 770	-151 303
	Bevakningskostnader	0	-8 097
	TV, bredband, iptelefoni	-59 296	-59 243
	Serviceavtal	-16 420	-14 790
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-621 185	-756 299
	Försäkringar	-64 312	-63 362
	Fastighetsskatt	-262 975	-209 030
	Övriga driftskostnader	-88 316	-108 500
		-3 695 442	-3 862 606
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-14 572	-14 212
	Förvaltningskostnader	-452 100	-415 417
	Kostnader överlåtelse och panter	-49 344	-36 385
	Föreningsverksamhet	-28 309	-4 375
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-260 272	-261 899
	Konsulter	-13 075	-66 886
	Förbrukningsinventarier	-1 678	-3 419
	Medlemsavgifter HSB	-53 500	-53 500
	Kundförluster m m	0	-84
		-872 850	-856 178
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll slipning/målning källargolv	0	-102 566
	Underhåll byte VVC ventiler	0	-158 936
	Underhåll putslagning och skorstenslagning	0	-136 672
	Underhåll målning trapphus/hussockel	-798 054	0
	Underhåll VVC-pump	-16 999	0
		-815 053	-398 174

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-56 900	-104 680
	Löner för anställda	0	-11 836
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-13 323	-24 737
	Utbildning	0	-3 886
		<u>-75 223</u>	<u>-150 139</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-602 628	-509 157
	Markanläggningar	-64 099	-64 099
	Inventarier	-59 647	-59 647
		<u>-726 374</u>	<u>-632 904</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	0	-100
		<u>0</u>	<u>-100</u>
Not 9	Inkomstskatt		
	Försäljning sopskåp	0	-1 650
		<u>0</u>	<u>-1 650</u>

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 798 246	22 530 655			
	Årets försäljning, utrangering fönster	0	-705 596			
	Årets investering fönsterbyte	0	8 973 187			
	Ingående anskaffningsvärde mark	146 745	146 745			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 431 981	1 431 981			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 376 972	32 376 972			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-12 972 940	-13 169 378			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	705 596			
	Årets avskrivningar byggnader	-602 628	-509 157			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-258 899	-194 800			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-64 099	-64 099			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 898 566	-13 231 839			
	Utgående bokfört värde	18 478 406	19 145 133			
	Bokförda värden byggnader	17 222 678	17 825 306			
	Bokförda värden mark	146 745	146 745			
	Bokförda värden markanläggningar	1 108 984	1 173 082			
	Fastighetsbeteckning: Högalid 21 och 22 i Sundsvall					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1956	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		60 000 000	20 800 000	80 800 000	60 600 000
	Lokaler		1 986 000	1 591 000	3 577 000	2 723 000
			61 986 000	22 391 000	84 377 000	63 323 000

Not 11	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	593 737	593 737
	Utgående anskaffningsvärden	593 737	593 737
	Ingående avskrivningar	-302 199	-242 552
	Årets avskrivningar	-59 647	-59 647
	Utgående avskrivningar	-361 847	-302 199
	Utgående bokfört värde	231 890	291 538

Not 12	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	0	12 356
		0	12 356

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	70 745	64 312
	Förutbetald kabel-TV och bredband	108 053	76 694
	Förutbetald HSB avtal	219 209	218 156
	Förutbetald Securitas	4 905	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
		402 912	359 162

Not 14	Bank		
	Handelsbanken	827	827
	SBAB	7 371 167	7 345 939
		7 371 994	7 346 766

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	259 370	63 400	10 659 524	-1 194 416	844 059
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	844 059	-844 059
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			225 000	-225 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-815 053	815 053	
Årets Resultat					592 195
Belopp vid årets utgång	259 370	63 400	10 069 471	239 696	592 195

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,79%	2020-03-04	323 836	323 836
Stadshypotek		1,30%	2020-01-03	800 000	160 000
Stadshypotek		1,30%	2020-01-03	800 000	160 000
Stadshypotek		1,52%	2022-09-30	3 840 000	80 000
Stadshypotek		1,07%	2020-12-01	3 840 000	80 000
Stadshypotek		1,19%	2021-12-01	1 930 200	110 000
Stadshypotek		1,19%	2021-12-01	921 903	80 000
Stadshypotek		1,36%	2024-12-01	2 018 724	21 476
				14 474 663	1 015 312

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 419 351
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 061 248
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 398 103

Föreningen har fyra 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	21 901 100	21 901 100
Summa ställda säkerheter	21 901 100	21 901 100

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 121 612	1 071 451
Avsättning	200 005	200 005
Uttag	-172 887	-149 845
	1 148 730	1 121 612

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	41 589	0
	41 589	0

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	0	1 749
Personalens källskatt	0	8 181
Arbetsgivaravgifter	0	4 306
	0	14 236

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	73 570	210 697
Upplupna räntekostnader	20 022	20 522
Upplupen revision	14 000	14 000
Upplupen fakturor HSB	0	10 996
Upplupen faktura Wallins	19 059	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	495 193	465 151
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	621 844	721 366

Sundsvall 24/3 2020


 Christer Tysk


 Gunnar Danielsson


 Karin Strandelin Wassman


 Lena Birgitta Persson

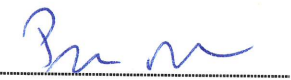

 Lina Wibron


 Åke Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-17


 Kent Mattison

Revisor vald av föreningsstämman


 Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pilen i Sundsvall, org.nr. 789200-5468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pilen för år 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 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 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 för år 2019 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. Revisor 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 fortlopande 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.

Sundsvall den 17/4 2020



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

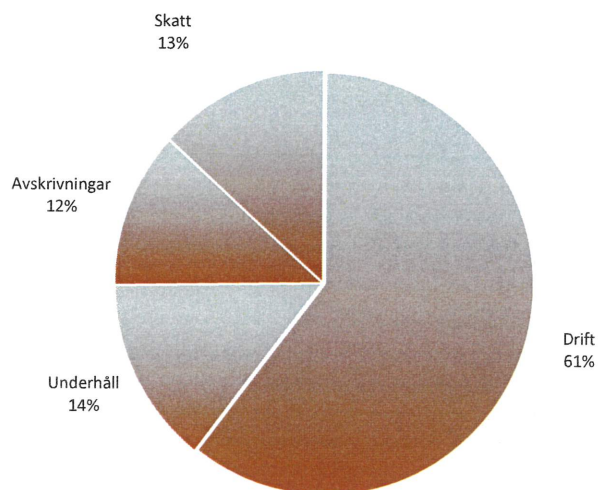


Kent Mattison

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

