



STYRELSEN FÖR HSB Brf Pilen

Org. nr: 789200-5468

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



241

KR/KVM
SPARANDE



6624

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



1412

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2,2

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



209

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

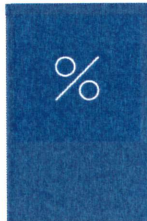
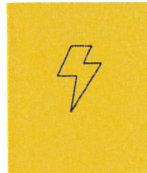
TOMTRÄTT



710

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 241 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Investeringsbehov 6624 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
Styrelsens kommentarer				
	Skuldsättning 1412 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Räntekänslighet 2,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
Styrelsens kommentarer				
	Energikostnad 209 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
Styrelsens kommentarer				



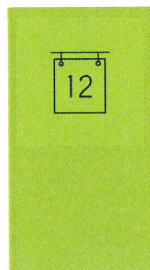
Tomträtt
NEJ

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer



Årsavgift
710 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pilen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-5468) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Högalid 21/22, byggd år 1956 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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)	720
21	garage	
86	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog 14 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
Karin Vassman	sekreterare
Lena Persson	studieorganisatör
Gunnar Danielsson	ledamot
Niklas Eriksson	ledamot
Peter Westin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

Mattias Nord suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åke Pettersson, Karin Wassman och Gunnar Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Åke Pettersson, Lena Persson, Karin Vassman och Mattias Nord två i förening.

Revisor har varit Kent Mattisson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Leif Vassman.

Lena Persson har varit studieorganisatör.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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: 99 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-13.

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	-Takmålning -Trapphusmålning
2020	-Garagedfart Hellbergsgatan 15 åtgärdad. -Vindskivor och hängrännor målade. -Vindskupor och takfotsplåt målade.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Postboxar

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1%.

I budget för 2021 ingår 136 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 710 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 165 medlemslägenheter har under året 21 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 187 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 189.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7 022	6 945	6 936	6 829	6 596
Rörelseresultat i tkr	1 503	760	1 036	1 227	898
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 345	592	844	1 094	718
Balansomslutning i tkr	28 723	27 985	28 670		
Soliditet %	44	40	37	35	45
Årsavgift/kvm* i kr	710	703	703	692	669
Driftskostnad/kvm i kr	378	393	412	469	494
Räntekostnad/kvm i kr	19	21	23	16	23
Bankskuld/kvm i kr	1 412	1 575	1 663	1 725	923

*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 jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	259 370	63 400	10 069 471	239 696	592 195
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	592 195	-592 195
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			99 000	-99 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-223 088	223 088	
Årets Resultat					1 344 767
Belopp vid årets utgång	259 370	63 400	9 945 383	955 979	1 344 767

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	10 069 471
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	99 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-223 088
Fondbehållning vid årets slut:	9 945 383

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	955 979
Årets resultat	1 344 767
Summa	2 300 746

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 300 746
-------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		7 022 147	6 944 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3		3 346	0
Summa rörelseintäkter			7 025 493	6 944 738
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-3 602 588	-3 695 442
Övriga externa kostnader	Not 5		-855 823	-872 850
Underhåll enligt plan	Not 6		-223 088	-815 053
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-110 331	-75 223
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-730 788	-726 374
Summa rörelsekostnader			-5 522 617	-6 184 942
Rörelseresultat			1 502 876	759 796
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			23 000	25 769
Räntekostnader och liknande resultatposter			-181 109	-193 370
Summa finansiella poster			-158 110	-167 601
Årets resultat			1 344 767	592 195

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9 , 14	18 601 634	18 478 406
Inventarier och installationer	Not 10	172 243	231 890
Summa materiella anläggningstillgångar		18 773 877	18 710 297

Summa anläggningstillgångar

	18 773 877	18 710 297
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 080	11 239
Avräkningskonto HSB		1 917 449	1 418 058
Övriga kortfristiga fordringar		140 636	70 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	493 135	402 912
Summa kortfristiga fordringar		2 555 300	1 902 375

Kassa och bank

Bank	Not 12	7 393 807	7 371 994
Summa kassa och bank		7 393 807	7 371 994

Summa omsättningstillgångar

	9 949 107	9 274 368
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	28 722 984	27 984 665
--	-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	259 370	259 370
Upplåtelseavgifter	63 400	63 400
Fond för yttre underhåll	9 945 383	10 069 471
Summa bundet eget kapital	10 268 153	10 392 241

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	955 979	239 696
Årets resultat	1 344 767	592 195
Summa fritt eget kapital	2 300 746	831 891

Summa eget kapital

Not 13 **12 568 898** **11 224 131**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 335 772	8 419 351
Summa långfristiga skulder		9 335 772	8 419 351

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 123 579	6 055 312
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 233 686	1 148 730
Leverantörsskulder		588 672	473 708
Aktuell skatteskuld	Not 16	68 182	41 589
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 858	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	794 337	621 844
Summa kortfristiga skulder		6 818 314	8 341 182

Summa skulder

16 154 086 **16 760 533**

Summa eget kapital och skulder

28 722 984 **27 984 665**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,88% 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 254 016	6 192 012
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-37	0
	Hysesintäkt lokaler	363 263	363 009
	Hysesintäkt garage och bilplatser	237 497	234 354
	Hysesintäkt övrigt	25 560	25 635
	Hysesrabatter	-6 693	0
	Årsavgift el	228 102	279 821
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 500	1 500
	Avsatt till inre fond	-200 005	-200 005
	Intäkt andrahandsupplåtelse	15 358	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	40 356	44 974
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	63 230	3 438
		7 022 147	6 944 738

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	3 346	0
		3 346	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-177 491	-325 403
	Ventilationsrensning	0	-2 784
	El	-545 971	-619 808
	Uppvärmning	-943 942	-1 016 216
	Vatten	-500 823	-446 956
	Renhållning	-241 559	-171 770
	Bevakningskostnader	-2 555	0
	TV, bredband, iptelefoni	-183 073	-59 296
	Obligatoriska besiktningar	-10 213	0
	Serviceavtal	-33 812	-16 420
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-582 446	-621 185
	Försäkringar	-71 301	-64 312
	Fastighetsskatt	-271 555	-262 975
	Övriga driftskostnader	-37 847	-88 316
		-3 602 588	-3 695 442

Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-16 019	-14 572
Förvaltningskostnader	-439 711	-452 100
Kostnader överlåtelse och panter	-34 238	-49 344
Föreningsverksamhet	-15 261	-28 309
Kontorsutrustning och -material	-488	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-257 719	-260 272
Konsulter	-38 014	-13 075
Förbrukningsinventarier	-1 250	-1 678
Medlemsavgifter HSB	-53 123	-53 500
	-855 823	-872 850
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll målning trapphus/hussockel	0	-798 054
Underhåll VVC-pump	0	-16 999
Underhåll mark och utemiljö, asfaltering	-223 088	0
	-223 088	-815 053
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-64 900	-56 900
Övriga arvoden	-25 001	0
Revisionsarvode	-6 000	-5 000
Sociala avgifter	-14 430	-13 323
	-110 331	-75 223
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-607 041	-602 628
Markanläggningar	-64 099	-64 099
Inventarier	-59 647	-59 647
Summa avskrivningar	-730 788	-726 374

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 503 842	31 503 842			
	Årets investering byggnader, målning takkupor och vindskivor	794 368	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	146 745	146 745			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 431 981	1 431 981			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 876 936	33 082 568			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-14 281 164	-13 678 536			
	Årets avskrivningar byggnader	-607 041	-602 628			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-322 997	-258 899			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-64 099	-64 099			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 275 302	-14 604 162			
	Utgående bokfört värde	18 601 634	18 478 406			
	Bokförda värden byggnader	17 410 004	17 222 678			
	Bokförda värden mark	146 745	146 745			
	Bokförda värden markanläggningar	1 044 885	1 108 984			
	Fastighetsbeteckning:	Högalid 21 m.fl.				
	Taxeringsvärde	Värdeår 1956	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		60 000 000	20 800 000	80 800 000	80 800 000
	Lokaler		1 986 000	1 591 000	3 577 000	3 577 000
			61 986 000	22 391 000	84 377 000	84 377 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Inventarier och installationer		2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		593 737	593 737
Utgående anskaffningsvärden		593 737	593 737
Ingående avskrivningar		-361 847	-302 199
Årets avskrivningar		-59 647	-59 647
Utgående avskrivningar		-421 494	-361 847
Utgående bokfört värde		172 243	231 890
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring		78 422	70 745
Förutbetald kabel-TV och bredband		106 889	108 053
Förutbetald ränta/amortering av lån		84 960	0
Förutbetald HSB		217 736	219 209
Förutbetald Securitas		5 128	4 905
		493 135	402 912
Not 12 Bank		2020-12-31	2019-12-31
SBAB		7 393 280	7 371 167
Handelbanken		527	827
		7 393 807	7 371 994

Not 13 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	259 370	63 400	10 069 471	239 696	592 195
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	592 195	-592 195
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			99 000	-99 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-223 088	223 088	
Årets Resultat					1 344 767
Belopp vid årets utgång	259 370	63 400	9 945 383	955 979	1 344 767

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,55%	2021-01-02	640 000	160 000
Stadshypotek		1,55%	2021-01-02	640 000	160 000
Stadshypotek		1,52%	2022-09-30	3 760 000	80 000
Stadshypotek		1,19%	2021-12-01	1 820 200	110 000
Stadshypotek		1,19%	2021-12-01	841 903	80 000
Stadshypotek		1,36%	2024-12-01	1 997 248	21 476
Stadshypotek		0,96%	2023-12-01	3 760 000	80 000
				13 459 351	691 476

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 335 772
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,33%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 765 904
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 001 971

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, 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 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	1 148 730	1 121 612
Avsättning	200 005	200 005
Uttag	-115 049	-172 887
	1 233 686	1 148 730

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	48 519	41 589
Slutskatteskuld föregående år	19 663	0
	68 182	41 589

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	9 858	0
	9 858	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

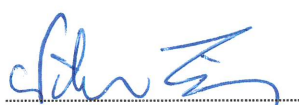
Upplupen Wallins	0	19 059
Upplupen HSB	17 802	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	166 019	73 570
Upplupna räntekostnader	21 614	20 022
Upplupen revision	15 000	14 000
Upplupen Byggbeslag AB	1 540	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	571 757	495 193
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605	0
	794 337	621 844

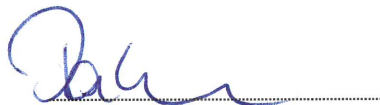
Sundsvall 15/04 2021


Gunnar Danielsson


Karin Strandelin Wassman


Lena Persson


Niklas Eriksson


Peter Westin


Åke Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 04-26


Kent Mattisson
Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
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 i Sundsvall 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. 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 revisorssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-14). Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Sundsvall 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, medelförvaltningen 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.

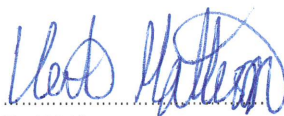
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 20 7 2021



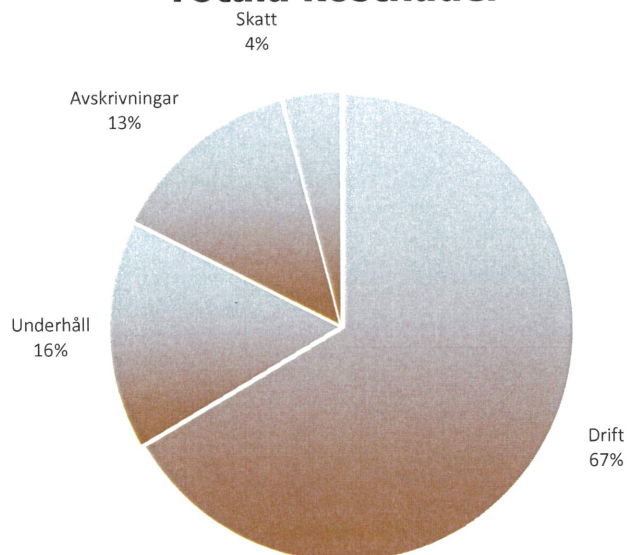
Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kent Mattisson
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

