

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

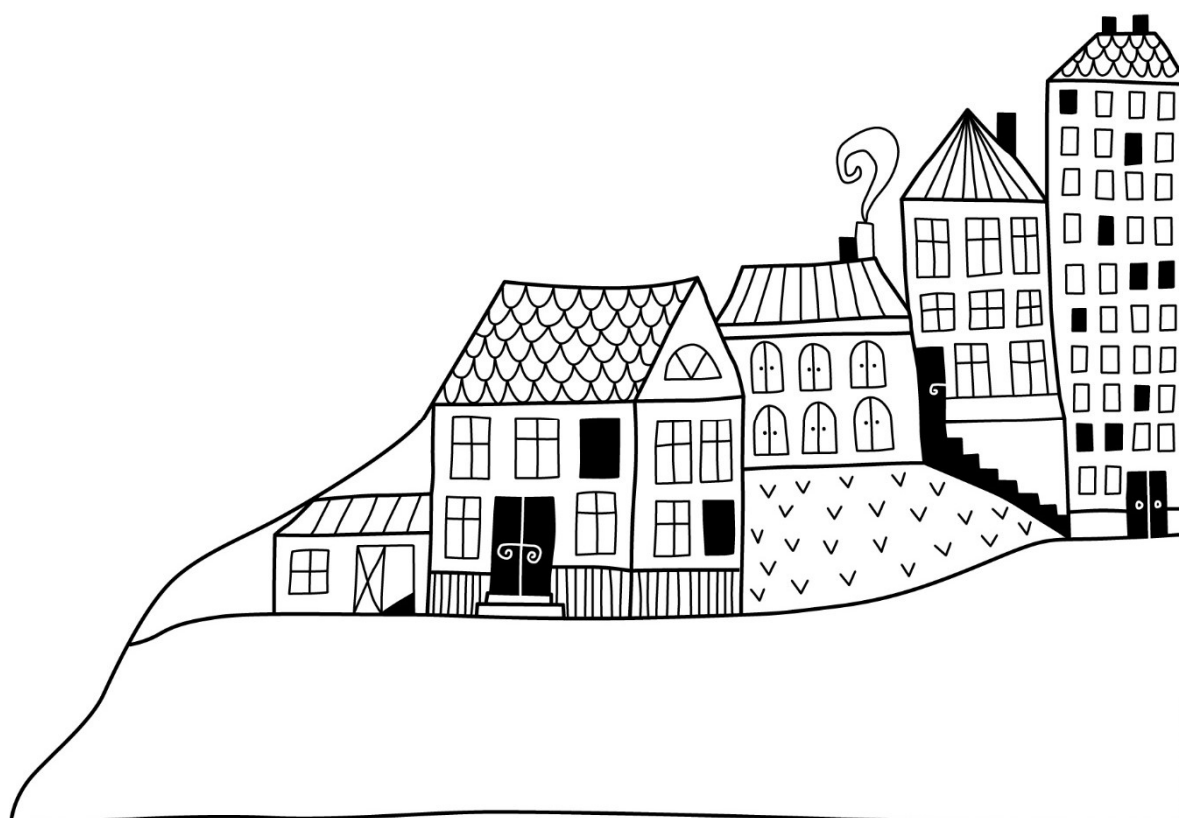
Brf Pilspetsen
Org nr: 764500-1343





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pilspetsen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 194% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 194% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 596 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 969 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilspetsen 1 i Borås, med tomträtt. Detta avtal gäller t o m 2021-12-31. Byggnaderna innehåller 112 st bostadsrättslägenheter. Föreningen förvaltar även 12 lokaler, 35 garage och 70 p-platser.

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	50	
3 rum och kök	44	
4 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	12	
Antal garage	35	
Antal p-platser	70	

Total bostadsarea 7 559 m²



Föreningen har ingått följande avtal

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

*Från och med 1/5 2021 sköts teknisk förvaltning och fastighetsskötsel av FR Fastighetssevice.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 380 tkr och planerat underhåll för 103 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 8,7 miljoner de närmaste 10 åren. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32,9 miljoner. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 096 tkr.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 914 tkr efter hänsyn tagen till redan avsatta medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kostnad
Balkongbyten	1987	1 735 tkr
Dräneringsarbeten	1999	412 tkr
Förbättring ventilation	2003	331 tkr
Bredbandsinstallation	2005	63 tkr
Byte av källarledningar	2008	535 tkr
Takarbeten	2008-2009	602 tkr
Målning fasader och balkonger	2009	941 tkr
Fönsterbyte	2011	5 541 tkr
Stambyte	2013	18 665 tkr
Byte av lägenhetsdörrar	2014	1 700 tkr
Byte av garageportar	2015	659 tkr
Byte av undercentral	2019	692 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
El-Installationer	102 854



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Hagberg	Ordförande	2022
Satu Bogdanoff	Ledamot	2022
Anne Kyyrönen	Ledamot	2021
Emma Björklund	Ledamot	2021
Marie Carlstrand	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Niklasson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rikard Johelid	Auktoriserad Revisor	
Ann-Christin Carlsson	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Winther	Godkänd Revisor
Eleonor Olsson	

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ombyggnationen av förskolan till 3 st bostadsrättslägenheter på Tåmarksgatan färdigställts.

Föreningen har under verksamhetsåret börjat planera för att köpa loss tomten under 2021, för att undvika den kraftigt ökade tomträttsavgälden som börjar gälla 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

Årsavgifterna höjdes senast 1/7 2020, då garage, p-platser och årsavgifter höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja garage, p-platser och årsavgifter med 3% samt avsluta avsättningen till inre reparationsfonder fr.o.m 1/7 2021.

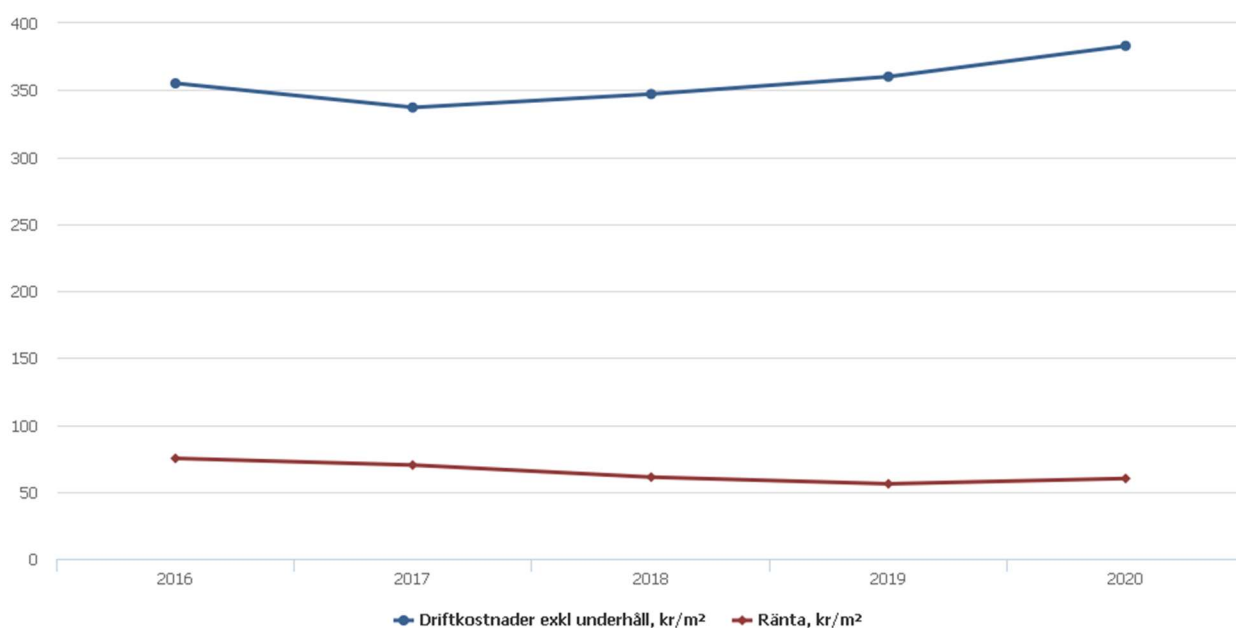
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 603	5 554	5 497	5 506	5 409
Årets resultat	373	85	767	845	633
Soliditet %	16	10	10	7	4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	660	633	627	626	614
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	383	360	347	337	355
Ränta, kr/m ²	60	56	61	70	75
Lån, kr/m ²	3 796	2 833	2 905	2 976	3 046



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	724 201	0	232 896	5 300 746	-3 779 681	84 522
Disposition enl. årsstämmobeslut					84 522	-84 522
Reservering underhållsfond				869 000	-869 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-692 180	692 180	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	21 711	2 512 289				
Årets resultat						372 997
Vid årets slut	745 912	2 512 289	232 896	5 477 566	-3 871 979	372 997

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 695 158
Årets resultat	372 997
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-869 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	692 180
Summa	-3 498 981

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-914 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	102 854
Att balansera i ny räkning i kr	- 4 310 127

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 552 527	5 510 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 348	42 767
Summa rörelseintäkter		5 602 875	5 553 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 893 770	-3 348 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 071 571	-1 043 232
Personalkostnader	Not 6	-104 059	-99 408
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-595 856	-577 676
Summa rörelsekostnader		-4 665 256	-5 068 938
Rörelseresultat		937 619	484 738
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 734	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 917	7 304
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-579 273	-407 520
Summa finansiella poster		-564 622	-400 215
Resultat efter finansiella poster		372 997	84 522
Årets resultat		372 997	84 522



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 473 989	20 161 596
Övriga materiella anläggningstillgångar		0	400 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	33 588
Summa materiella anläggningstillgångar		30 473 989	20 595 184
Summa anläggningstillgångar		30 473 989	20 595 184
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	14 846	14 789
Övriga fordringar	Not 14	12 873	29 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	191 819	368 052
Summa kortfristiga fordringar		219 538	412 384
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	400 000	0
Summa kortfristiga placeringar		400 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 752 209	3 956 226
Summa kassa och bank		3 752 209	3 956 226
Summa omsättningstillgångar		4 371 747	4 368 610
Summa tillgångar		34 845 736	24 963 794



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 258 201	724 201	
Reservfond	232 896	232 896	
Fond för yttre underhåll	5 477 566	5 300 746	
Summa bundet eget kapital	8 968 663	6 257 843	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 871 978	-3 779 681	
Årets resultat	372 997	84 522	
Summa fritt eget kapital	-3 498 981	-3 695 158	
Summa eget kapital	5 469 681	2 562 684	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 360 015	20 150 015
Summa långfristiga skulder		11 360 015	20 150 015
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 331 000	520 000
Styrelsens disponibla medel		21 210	21 210
Leverantörsskulder		141 992	72 251
Skatteskulder	Not 19	23 597	4 003
Övriga skulder	Not 20	722 303	710 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	775 937	922 769
Summa kortfristiga skulder		18 016 040	2 251 095
Summa eget kapital och skulder		34 845 736	24 963 794



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 722 640	4 617 330
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-91 703	-91 703
Hyror, lokaler	770 820	767 556
Hyror, garage	125 058	124 032
Hyror, p-platser	97 714	95 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-63 876	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 213	-652
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 913	-1 454
Summa nettoomsättning	5 552 527	5 510 909

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Överlåtelse- och pantavgifter	30 601	24 521
Fakturerade kostnader	1 080	1 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Övriga rörelseintäkter	18 669	16 904
Summa övriga rörelseintäkter	50 348	42 767

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-102 854	-692 180
Reparationer	-379 697	-425 585
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-227 397	-198 164
Tomträttsavgäld	-140 580	-140 580
Försäkringspremier	-115 363	-103 980
Kabel- och digital-TV	-133 315	-129 441
Bevakningskostnader	-50 332	-64 542
Förbrukningsinventarier	-882	-19 070
Vatten	-289 886	-239 472
Fastighetsel	-175 010	-152 065
Uppvärmning	-1 111 032	-1 018 827
Sophantering och återvinning	-162 385	-164 717
Förvaltningsarvode drift	-5 038	0
Summa driftskostnader	-2 893 770	-3 348 622



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 010 477	-988 754
Hyra inventarier & verktyg	0	-2 719
IT-kostnader	-3 673	-1 018
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 233	-1 350
Kreditupplysningar	-2 250	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 564	-25 319
Bankkostnader	-4 375	-4 047
Summa övriga externa kostnader	-1 071 571	-1 043 232

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 300	-46 500
Sammanträdesarvoden	-30 000	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-24 759	-23 408
Summa personalkostnader	-104 059	-99 408

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-132 960	-114 780
Avskrivningar tillkommande utgifter	-462 896	-462 896
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-595 856	-577 676

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	8 734	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 734	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 708	7 201
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	209	103
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 917	7 304



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-438 878	-407 520
Pantbrevskostnader	-140 395	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-579 273	-407 520

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 739 000	5 739 000
Tillkommande utgifter	23 796 830	23 796 830
	29 535 830	29 535 830
Årets anskaffningar		
Byggnader	10 908 249	
	10 908 249	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 444 079	29 535 830

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 541 762	-3 426 982
Tillkommande utgifter	-5 832 472	-5 369 576
	-9 374 234	-8 796 558

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-132 960	-114 780
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-462 896	-462 896
	-595 856	-577 676

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 970 090	-9 374 234
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	12 972 527	2 197 238
Tillkommande utgifter	17 501 462	17 964 358
Totalt taxeringsvärde	97 634 000	97 634 000
varav byggnader	68 533 000	68 533 000
varav mark	29 101 000	29 101 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	33 588	0
Anskaffningar	0	33 588
Omklassificeringar till byggnad	-33 588	0
Vid årets slut	0	33 588



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 846	14 789
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 846	14 789

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	12 873	12 873
Andra kortfristiga fordringar	0	16 670
Summa övriga fordringar	12 873	29 543

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	111 964	105 185
Förutbetalda driftkostnader	0	9 574
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 621	33 254
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 088	184 894
Förutbetald tomträtsavgäld	35 145	35 145
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 819	368 052

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga placeringar	400 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	400 000	0

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	2 030 879	1 240 605
SBAB konto	1 721 330	2 715 621
Summa kassa och bank	3 752 209	3 956 226

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	27 691 015	20 670 015
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 331 000	-520 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 360 015	20 150 015

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-04-30	1 770 000,00	0,00	40 000,00	1 730 000,00
STADSHYPOTEK	0,70%	Rörligt	0,00	5 500 000,00	2 459 000,00	3 041 000,00
STADSHYPOTEK	3,53%	2021-03-30**	5 220 000,00	0,00	120 000,00	5 100 000,00
STADSHYPOTEK	0,88%	Rörligt	0,00	4 500 000,00	0,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	Rörligt	1 310 000,00	0,00	120 000,00	1 190 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	Rörligt	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2022-01-30	5 160 000,00	0,00	120 000,00	5 040 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-30	4 710 015,00	0,00	120 000,00	4 590 015,00
Summa			20 670 015,00	10 000 000,00	2 979 000,00	27 691 015,00

*Senast kända räntesatser

**Har på förfalldagen bundits om på 5 år till ränta 0,83%

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	23 597	4 003
Summa skatteskulder	23 597	4 003

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	715 995	708 341
Avräkning hyror och avgifter	2 700	2 520
Clearing	3 609	0
Summa övriga skulder	722 303	710 861



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	55 605	51 911
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 423	45 309
Upplupna elkostnader	24 569	28 641
Upplupna vattenavgifter	24 248	37 506
Upplupna värmekostnader	0	128 605
Upplupna kostnader för renhållning	13 607	27 234
Upplupna kostnader för administration	15 782	3 420
Upplupna revisionsarvoden	18 994	18 550
Upplupna styrelsearvoden	100 044	101 566
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 041
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	508 664	475 986
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	775 937	922 769

Not 22 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 581 000	23 630 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Satu Bogdanoff

Magnus Hagberg

Anne Kyyrönen

Emma Björklund

Marie Carlstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Rikard Johelid
Revisionsgruppen Borås

Ann-Christin Carlsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557446418149

Dokument

ÅR Pilspetsen 2020
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2021-05-06 13:55:21 CEST (+0200) av
Riksbyggen (R)
Färdigställt 2021-05-17 20:15:13 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)
Riksbyggen
Org. nr 702001-7781
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Emma Björklund (EB)
Brf Pilspetsen (Ledamot)
emmabjorklund_@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emma Märtha Linnéa Björklund"
Signerade 2021-05-06 13:57:45 CEST (+0200)

Marie Carlstrand (MC)
Brf Pilspetsen (Ledamot)
m.carlstrand@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elisabeth Marie Carlstrand"
Signerade 2021-05-07 08:59:25 CEST (+0200)

Magnus Hagberg (MH)
Brf Pilspetsen (Ledamot)
hagberg_7@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAGBERG"
Signerade 2021-05-17 20:15:13 CEST (+0200)

Anne Kyyrönen (AK)
Brf Pilspetsen (Ledamot)
annekyyronen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE KYRÖNEN"
Signerade 2021-05-06 19:24:58 CEST (+0200)

Satu Bogdanoff (SB)



Verifikat

Transaktion 09222115557446418149

Brf Pilspetsen (Ledamot)
satu.bogdanoff1@outlook.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SATU BOGDANOFF"
Signerade 2021-05-17 09:06:40 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557447009604

Dokument

<p>ÅR Pilspetsen 2020 Huvuddokument 22 sidor <i>Startades 2021-05-18 12:57:50 CEST (+0200) av Riksbyggen (R)</i> <i>Färdigställt 2021-05-18 14:19:37 CEST (+0200)</i></p>	<p>Revisionsberättelse.pdf Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Riksbyggen (R)</i></p>
--	---

Initierare

<p>Riksbyggen (R) Riksbyggen Org. nr 702001-7781 <i>noreply@riksbyggen.se</i></p>
--

Signerande parter

<p>Ann-Christin Carlsson (AC) Brf Pilspetsen (Förtroendevald revisor) <i>Ann-christin.033157527@telia.com</i></p>  <p>BankID</p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHRISTIN CARLSSON"</i> <i>Signerade 2021-05-18 14:19:37 CEST (+0200)</i></p>	<p>Rikard Johelid (RJ) Brf Pilspetsen (Auktoriserad revisor) <i>Rikard@revgr.se</i></p>  <p>BankID</p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RIKARD JOHELID"</i> <i>Signerade 2021-05-18 13:02:40 CEST (+0200)</i></p>
---	---

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pilspetsen

Org.nr 764500-1343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilspetsen för räkenskapsåret 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Brf Pilspetsens resultat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pilspetsen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen.

Borås den maj 2021

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor

Ann-Christin Carlsson
Föreningsrevisor