

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pilen med säte i Sandviken (org.nr 785500-0670) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sandviken Mejslaren 1, byggd år 1964, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
106	lägenheter (bostadsrätt)	6 543,5
1	lokaler (hyresrätt)	97,0
62	garage	
36	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 maj 2020. På stämman deltog 28 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; Stämman hölls utomhus vid Sveavägen 14 E-F.

Föreningen hade vid årets slut 107 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bo Källström	ordförande
Stefan Andersson	vice ordförande
Ingrid Fänjemo	sekreterare
Ragne Norman	ledamot/vice värd
Niclas Runesson	ledamot
Diana Björnmyr	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Christer Åberg	styrelsesuppleant
Souize Mikaelian	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingrid Fänjemo, Ragne Norman och Niclas Runesson samt suppleanten Souize Mikaelian.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Källström, Ragne Norman, Stefan Andersson och Ingrid Fänjemo, två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustafsson med Håkan Mattsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ingrid Fänjemo, Gerd Magnusson och Marie Hellkvist.

#### Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Syjunta som först hölls inomhus, men som sedan flyttade utomhus på våren.

Under hösten enbart promenader.

Höst- och vårstädning.

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 momsregistrering gjorts från 2020-01-01.

### 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: 283 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utgick p.g.a Covid -19. Däremot har fastigheterna besiktats löpande under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016-17	Relining av avloppsrör
2017	Spolning av avloppsledningar kök/badrum. Tvättning av norra fasaden på höghuset. Byte av låscylinrar på 33 garageportar.
2018	Målning av ett garage och målning av alla husgrunder. Ny papp på balkong taken till låghuset 14 A-F. En dörr i sophuset och en förrådsdörr har bytts ut till ståldörrar.
2018-19 2019	Målning av alla trapphus. Modernisering av två hissar. OVK-besiktning. Radonmätning.
2020	Byte av 33 garageportar och installation av garagemotorer. Byte av tak på ett garage. Byte av matta och målning av väggar i föreningslokalen. Nya trädgårdssoffor

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Uppmålning av källargångar och dörrar.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 332 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 641 kr/m<sup>2</sup> 2021.

## Medlemsinformation

Av föreningens 106 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 410	4 461	4 461	4 459	4 264
Rörelseresultat i tkr	944	39	656	1 013	1 102
Resultat efter finansiella poster i tkr	834	-65	558	909	960
Balansomslutning i tkr	21 644	20 853	21 069	20 625	20 456
Soliditet %	59,7	57,9	57,6	56,2	52,2
Årsavgift/kvm* i kr	641	641	641	641	610
Driftskostnad/kvm i kr	337	347	350	372	349
Räntekostnad/kvm i kr	17	16	15	16	21
Bankskuld/kvm i kr	1 090	1 113	1 134	1 159	1 181

\*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.  
2019 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 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	472 300	0	3 596 891	8 072 954	-65 021
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-65 021	65 021
Innevarande års avs/disposition			43 058	-43 058	
Årets resultat					833 920
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>472 300</b>	<b>0</b>	<b>3 639 949</b>	<b>7 964 875</b>	<b>833 920</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 596 891
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	283 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-239 942</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>3 639 949</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 964 875
Årets resultat	<u>833 920</u>
Summa	8 798 795

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning 8 798 795**

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

RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31		2019-01-01 2019-12-31	
	<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 410 241	4 460 987	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 410 241</b>	<b>4 460 987</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 3	-2 237 407	-2 301 699	
Övriga externa kostnader	Not 4	-300 813	-315 296	
Underhåll enligt plan	Not 5	-239 942	-676 569	
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-167 600	-171 809	
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-520 823	-521 186	
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-435 234	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 466 585</b>	<b>-4 421 792</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>943 655</b>	<b>39 195</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33	0	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 768	-104 216	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 735</b>	<b>-104 216</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>833 920</b>	<b>-65 021</b>	

*M*

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	16 669 530	17 040 225
Inventarier och installationer	Not 10	18 038	1 193
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 687 569</u>	<u>17 041 418</u>

**Summa anläggningstillgångar****16 687 569** **17 041 418****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		418	4 202
Avräkningskonto HSB		4 349 338	3 530 868
Övriga kortfristiga fordringar		21 357	4 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	361 871	229 398
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 732 984</u>	<u>3 768 787</u>

Kassa

Bank

*Summa kassa och bank*

		2 039	2 520
	Not 12	221 212	40 368
		<u>223 251</u>	<u>42 888</u>

**Summa omsättningstillgångar****4 956 234** **3 811 675****Summa tillgångar****21 643 803** **20 853 093**

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser		472 300	472 300
Fond för yttre underhåll		3 639 949	3 596 891
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 112 249</b>	<b>4 069 191</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 964 875	8 072 954
Årets resultat		833 920	-65 021
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 798 796</b>	<b>8 007 933</b>

### Summa eget kapital

Not 13      **12 911 045**      **12 077 124**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	2 812 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 812 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 238 435	4 577 407
Medlemmarnas inre fond	Not 15	704 171	645 476
Leverantörsskulder		211 213	182 077
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 890	11 729
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	8 203	8 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	560 846	538 554
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 732 758</b>	<b>5 963 468</b>

### Summa skulder

**8 732 758**      **8 775 968**

### Summa eget kapital och skulder

**21 643 803**      **20 853 093**





## 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 1,9% 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. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4.820.259 kr.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 193 592	4 193 592
	Hysesintäkt lokaler	17 148	17 148
	Hysesintäkt garage och bilplatser	129 000	128 700
	Årsavgift el	173 015	221 939
	Avsatt till inre fond	-114 336	-114 336
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 613	13 944
	Övriga primära intäkter	1 209	0
		<b>4 410 241</b>	<b>4 460 987</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-50 572	-174 202
	El	-658 059	-665 868
	Uppvärmning	-175 981	-208 617
	Vatten	-412 243	-395 654
	Renhållning	-139 123	-130 979
	TV, bredband, iptelefoni	-38 111	-38 094
	Hissar serviceavtal & besiktning	-8 158	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-464 956	-454 128
	Försäkringar	-92 162	-87 356
	Fastighetsskatt	-118 590	-118 590
	Övriga driftskostnader	-79 452	-28 211
		<b>-2 237 407</b>	<b>-2 301 699</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-13 560	-10 805
	Förvaltningskostnader	-221 602	-230 891
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 749	-16 434
	Föreningsverksamhet	-663	-721
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 111	-13 217
	Konsulter	0	0
	Förbrukningsinventarier	0	0
	Medlemsavgifter HSB	-35 800	-35 800
	Arrende, hyra, leasing	-8 328	-7 428
		<b>-300 813</b>	<b>-315 296</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll huskropp, del av garage, takåtgärder, tak lokal	-215 977	-676 569
	Underhåll mark och utemiljö, plank	-23 965	0
		<b>-239 942</b>	<b>-676 569</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-58 200	-55 000
	Löner för anställda	-9 450	-9 450
	Vicevärdarvode	-80 004	-77 919
	Övriga arvoden	0	-3 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-15 946	-22 440
		<b>-167 600</b>	<b>-171 809</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-519 324	-519 993
	Inventarier	-1 499	-1 193
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-520 823</b>	<b>-521 186</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Utrangering av gamla hissar 2019	0	-435 234
		<b>0</b>	<b>-435 234</b>

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 332 727	26 439 123
Årets försäljning, utrangering byggnad, hissar 2019, bidrag hissar 2020	-361 370	-572 596
Årets investering byggnader, hissar 2019, garageportar 2020	510 000	1 466 200
Ingående anskaffningsvärde mark	261 500	261 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 742 857</b>	<b>27 594 227</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-10 554 003	-10 171 372
Årets försäljning, utrangering byggnad, hissar	0	137 362
Årets avskrivningar byggnader	-519 324	-519 993
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 073 327</b>	<b>-10 554 003</b>

**Utgående bokfört värde**

**16 669 530 17 040 225**

Bokförda värden byggnader	16 408 030	16 778 725
Bokförda värden mark	261 500	261 500

**Fastighetsbeteckning:** Mejslaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	30 000 000	8 000 000	38 000 000	38 000 000
Lokaler		459 000	0	459 000	460 000
		<b>30 459 000</b>	<b>8 000 000</b>	<b>38 459 000</b>	<b>38 460 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	54 828	54 828
Årets investeringar, parksoffa	18 344	0
Utgående anskaffningsvärden	73 172	54 828
Ingående avskrivningar	-53 635	-52 442
Årets avskrivningar	-1 499	-1 193
Utgående avskrivningar	-55 134	-53 635
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>18 038</b>	<b>1 193</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	98 469	92 162
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 307	10 262
Förutbetald administration	19 852	38 810
Förutbetald fastighetsskötsel	32 753	65 424
Upplupen intäkt el, värme, vatten	17 936	22 121
Upplupna intäkter; hissbidrag	181 735	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	819	619
	<b>361 871</b>	<b>229 398</b>

**Not 12 Bank**

Swedbank	221 212	40 368
	<b>221 212</b>	<b>40 368</b>



<b>Not 13 Eget kapital</b>					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	472 300	0	3 596 891	8 072 954	-65 021
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-65 021	65 021
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			283 000	-283 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-239 942	239 942	
Årets Resultat					833 920
Belopp vid årets utgång	472 300	0	3 639 949	7 964 875	833 920

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,46%	2021-09-24	2 812 500	90 000
Swedbank		1,31%	2021-02-28	3 619 688	0
Swedbank		1,31%	2021-02-28	806 247	61 472
				<b>7 238 435</b>	<b>151 472</b>

Lånfristiga skulder exklusive kortfristig del 0  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 605 888  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 481 075

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

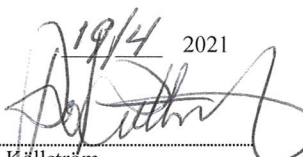
Fastighetsinteckning	15 645 000	15 645 000
varav i eget förvar	3 956 000	3 956 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 689 000</b>	<b>11 689 000</b>


<b>Not 15 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	645 476	608 556
Avsättning	114 336	114 336
Uttag	-55 640	-77 416
	<b>704 171</b>	<b>645 476</b>


<b>Not 16 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	9 890	11 729
	<b>9 890</b>	<b>11 729</b>

<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalens källskatt	6 403	6 553
Arbetsgivaravgifter	1 800	1 673
	<b>8 203</b>	<b>8 226</b>

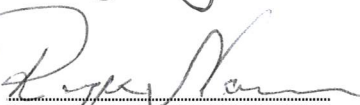
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	33 000	38 600
Upplupna sociala avgifter	9 112	10 871
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	136 859	128 697
Upplupna räntekostnader	15 227	16 296
Upplupen revision	12 360	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	352 601	333 290
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 687	0
	<b>560 846</b>	<b>538 554</b>

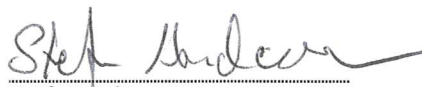
19/4 2021  
  
 Bo Källström

  
 Diana Björnmyr

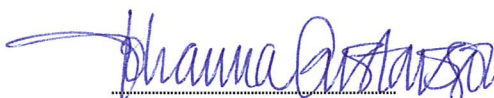
  
 Ingrid Fänjemo

  
 Niclas Runesson

  
 Ragne Norman

  
 Stefan Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-07-29

9/5 2021  
  
 Johanna Gustavsson  
 Revisor vald av föreningsstämman

  
 Anna Maria Christiansson  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pilen i Sandviken, org.nr. 785500-0670

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pilen i Sandviken för år 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 avsnittet *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.

### 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 Sandviken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Sandviken den 29/4 2021

9/5 2021

Anna Maria Christiansson

Johanna Gustavsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor