



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Piloten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Amhult GA:67. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar cykelparkering och bilparkering.

Styrelsen

Ulla Sellgren	Ordförande och kassör.
Elsy Jakobsson	Sekreterare
Eva Andersson	Ledamot
Britt-Marie Elfvelin	Ledamot
Fredrik Karlsson	Ledamot
Björn Berg	Suppleant
Anna Nordqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	Öhrling PricewaterhouseCoopers AB
Agneta Tvedberg	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lennart Alsteiner	Samman kallande
Gun Liljeroth	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23.
Extra föreningsstämma hölls 2020-03-10. för val av extern revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Amhult 1:277	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

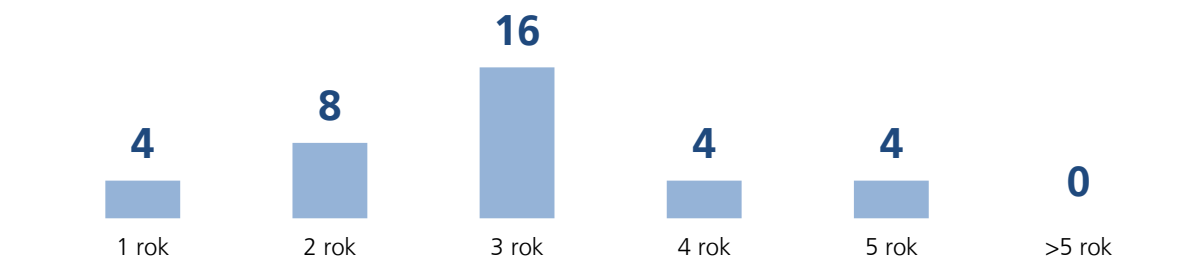
Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 040 m², varav 3 040 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhållsspolning avlopp.	2020	3 avlopp fick spolas extra.
Byte av trapphusbelysning till armatur med rörelsedetektorer och LED-lampor.	2020	
Breddning av parkerings-platser via asfaltering av tidigare grusområden och ny målning för avgränsning av p-platser.	2020	Gamla gränsmarkeringar för p-platser slipades bort. Skyltar flyttades ej. Förändringen medförde förlust av en av fyra platser för uthyrning till boende.
Anlades 6 laddplatser för elfordon i samband med ändring av p-platser.	2020	Bidrag erhöles med 89.949 från Klimatklivet/Naturvårdsverket.
Planerat underhåll	År	
Algbekämpning fasader	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomiskförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss service	Kone hissar AB
Fastighetservice	Huskompetens AB
Yttre skötsel	Huskompetens AB

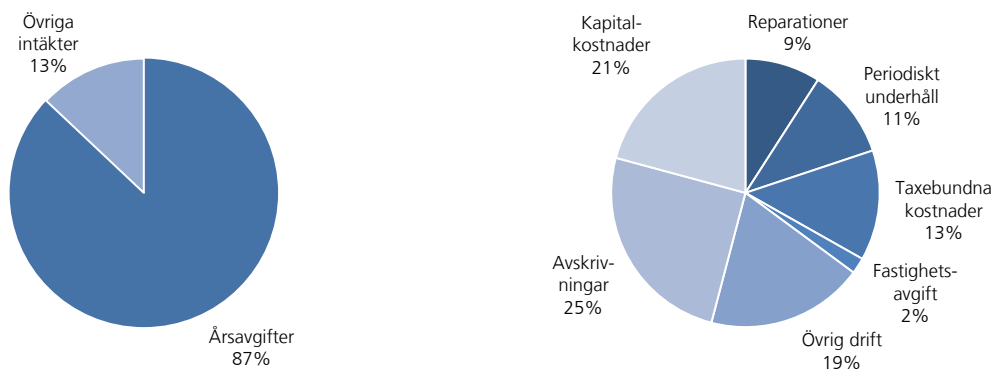
Föreningens ekonomi

Ett lån har lagts om till reducerad ränta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 080 734	3 421 407
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 596 199	2 266 274
Finansiella intäkter	22	10
Minskning kortfristiga fordringar	612	0
	2 596 833	2 266 284
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 444 627	878 390
Finansiella kostnader	556 630	571 907
Ökning av materiella anläggningstillgångar	53 970	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	32 047
Minskning av långfristiga skulder	118 430	100 792
Minskning av kortfristiga skulder	107 286	23 821
	2 280 942	1 606 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 396 625	4 080 734
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	315 891	659 327

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skadad källardörr vid inbrottsförsök januari 2020 i Amhults Byväg 1. Ny dörr sattes in.

Fuktskada i badrum i lägenhet 441 åtgärdades juli-oktober 2020. Fläckar i kakel på grund av skadat tätskikt. Ingen byggaranti gäller efter 2017 utan Brf måste betala självrisk på 56.700 kronor.

Fukt i källare i Amhults Byväg 3 åtgärdad med tätning utifrån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	740	740	740	740
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 533	10 572	10 605	10 639
Elkostnad/m ² totalyta	9	11	12	10
Värmekostnad/m ² totalyta	73	80	87	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	183	188	189	239
Soliditet (%)	65	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-78	144	88	77
Nettoomsättning (tkr)	2 261	2 256	2 256	2 255

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 040 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 325 000	0	0	59 325 000
Fond för yttre underhåll	1 620 351	244 000	0	1 376 351
S:a bundet eget kapital	60 945 351	244 000	0	60 701 351
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-967 900	-244 000	143 824	-867 723
Årets resultat	-78 098	-78 098	-143 824	143 824
S:a ansamlad förlust	-1 045 998	-322 098	0	-723 900
S:a eget kapital	59 899 353	-78 098	0	59 977 451

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-78 098
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-723 899
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-244 000</u>
summa balanserat resultat	-1 045 997

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>197 631</u>
-848 366

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 261 140	2 256 240
Övriga rörelseintäkter	Not 3	335 059	10 034
Summa rörelseintäkter		2 596 199	2 266 274
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 269 088	-731 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 541	-92 554
Personalkostnader	Not 6	-50 998	-54 382
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-673 062	-672 163
Summa rörelsekostnader		-2 117 689	-1 550 553
RÖRELSERESULTAT		478 510	715 721
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 630	-571 907
Summa finansiella poster		-556 608	-571 897
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-78 098	143 824
ÅRETS RESULTAT		-78 098	143 824

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	87 875 569	88 494 662
Summa materiella anläggningstillgångar	87 875 569	88 494 662
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	87 875 569	88 494 662
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 428 258	4 112 979
Summa kortfristiga fordringar	4 428 258	4 112 979
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 428 258	4 112 979
SUMMA TILLGÅNGAR	92 303 827	92 607 641

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 325 000	59 325 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 620 351	1 376 351
Summa bundet eget kapital		60 945 351	60 701 351
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-967 900	-867 723
Årets resultat		-78 098	143 824
Summa fritt eget kapital		-1 045 998	-723 900
SUMMA EGET KAPITAL		59 899 353	59 977 451
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 057 770	22 338 100
Summa långfristiga skulder		28 057 770	22 338 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 963 692	9 801 792
Leverantörsskulder		141 012	64 545
Skatteskulder		26 468	49 892
Övriga skulder		-35 980	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	251 511	375 860
Summa kortfristiga skulder		4 346 703	10 292 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 303 827	92 607 641

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Laddstationer	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 249 077	2 249 077
Hyror parkering	12 100	7 200
Öresutjämning	-37	-37
	2 261 140	2 256 240

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	10 000	6 820
Övriga erhållna bidrag	89 950	0
Försäkringsersättning	231 260	0
Återbäring försäkringsbolag	3 794	3 214
Övriga intäkter	56	0
	335 059	10 034

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 063	475
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	66 149	61 691
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 246	1 425
	Snöröjning/sandning	2 625	7 150
	Städning entreprenad	45 818	27 629
	Städning enligt beställning	0	238
	Hissbesiktning	5 445	5 299
	Myndighetstillsyn	0	15 025
	Gemensamma utrymmen	2 618	6 125
	Gård	6 971	5 650
	Serviceavtal	39 600	33 390
	Förbrukningsmateriel	1 483	11 546
	Teleport/hissanläggning	0	5 625
	Brandskydd	2 271	0
	Fordon	0	200
		185 288	181 468
	Reparationer		
	Lås	501	0
	VVS	4 624	6 413
	Elinstallationer	1 419	14 200
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 008
	Hiss	0	1 979
	Mark/gård/utemiljö	0	25
	Skador/klotter/skadegörelse	12 875	0
	Vattenskada	222 385	0
		241 804	29 625
	Periodiskt underhåll		
	VVS	43 656	0
	Elinstallationer	82 500	0
	Garage/parkering	161 425	0
		287 581	0
	Taxebundna kostnader		
	El	26 935	33 380
	Värme	222 219	243 530
	Vatten	64 071	62 068
	Sophämtning/renhållning	43 934	42 571
		357 159	381 549
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 724	38 937
	Självrisk	56 700	0
	Kabel-TV	48 388	0
	Bredband	0	50 303
		145 812	89 240
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 444	49 572
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 269 088	731 454

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	1 518
	Tele- och datakommunikation	3 848	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 375	22 500
	Föreningskostnader	1 127	2 393
	Fritids- och trivselkostnader	378	1 029
	Förvaltningsarvode	58 200	57 304
	Förvaltningsarvodena övriga	3 125	0
	Administration	5 122	2 680
	Korttidsinventarier	26 217	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
		124 541	92 554
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	41 500
	Sociala kostnader	5 998	12 882
		50 998	54 382
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	672 163	672 163
	Förbättringar	900	0
		673 062	672 163
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 924 000	92 924 000
	Nyanskaffningar	53 970	0
	Utgående anskaffningsvärde	92 977 970	92 924 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 429 338	-3 757 175
	Årets avskrivningar enligt plan	-673 062	-672 163
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 102 401	-4 429 338
	Planenligt restvärde vid årets slut	87 875 569	88 494 662
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 200 000
		67 200 000	67 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 200 000	67 200 000
		67 200 000	67 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	31 633	32 245
	Klientmedel hos SBC	4 396 625	4 080 734
		4 428 258	4 112 979

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 376 351	1 301 517
	Reservering enligt stadgar	244 000	244 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-169 166
	Vid årets slut	1 620 351	1 376 351

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,100 %	9 694 440	9 732 240	2022-12-22
	Swedbank	1,770 %	8 751 042	8 786 332	2023-11-24
	Swedbank	1,580 %	3 874 980	3 890 080	2021-09-24
	Swedbank	0,790 %	9 701 000	9 731 240	2025-10-24
	Summa skulder till kreditinstitut		32 021 462	32 139 892	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 963 692	-9 801 792	
			28 057 770	22 338 100	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 535 140 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 599 000	33 599 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	41 000	41 000
	Sociala avgifter	12 882	12 882
	Ränta	19 062	138 045
	Avgifter och hyror	178 567	183 933
		251 511	375 860

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Frågan om porttelefoni utreds.

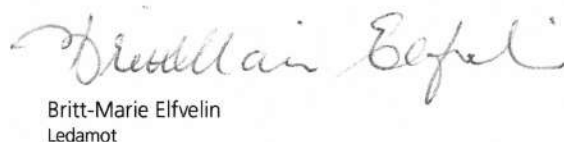
Styrelsens underskrifter

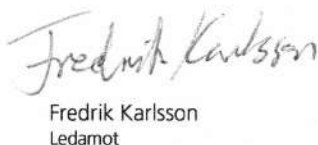
TORSLANDA den 17/3 2021


Ulla Sellgren
Ordförande


Elsy Jakobsson
Sekreterare


Eva Andersson
Ledamot


Britt-Marie Elfvelin
Ledamot


Fredrik Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2021
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB


Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Piloten, org.nr 716444-9840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Piloten 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Piloten för år 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. Vårt 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 vårt 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 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 räkenskaper. 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 bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Vid ordinarie föreningsstämma den 23 april 2020 utsågs två revisorer, varav en var medlem i föreningen. Under våren 2021 har medlemsrevisor avgått varför revisionen endast utförts av mig i min egenskap av auktoriserad revisor.

Göteborg 2021-03-17
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se