

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pionen med säte i Östersund (org.nr 769632-0204) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Pionen 15, byggd år 1961 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> | <u>Total yta m²</u> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 15 | lägenheter (bostadsrätt) | 903 |
| 5 | lokaler (hyresrätt) | 12 |
| 8 | garage | |
| 5 | bilplatser | |

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-24. På stämman deltog 6 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 15 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| Elena Florin | ordförande |
| Karin Johansson | sekreterare |
| Andrea Bodin | ledamot |
| Faten Harouki | ledamot |
| Thord Modén | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andrea Bodin och Elena Florin.

Styrelsen har under året hållit 2 sammanträden.

Firmatecknare har varit Elena Florin, Faten Harouki, Karin Johansson och Thord Modén, två i förening.

Revisor har varit Borevision vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit styrelsen.

Styrelsen har under året omförhandlat avtalet med Lundstams gällande sopsortering och nu sorteras även plast och pappförpackningar i föreningen.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 10-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Underhållsplanen är inte helt anpassad till K2-regelverket och avsättningsbehovet kan komma att ökas. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 30 603 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|------|-----------------------|
| 2019 | Målning garageportar |
| 2017 | Renovering tvättstuga |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|------|------------------------|
| 2020 | Putsning/målning fasad |

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 3%.

I budget för 2020 ingår 31 218 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 695 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Generella prishöjningar.

Medlemsinformation

Av föreningens 15 medlemslägenheter har under året 3 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. 1 st sålts och 2 st kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr | 697 | 708 | 753 | 454 |
| Rörelseresultat i tkr | -66 | 23 | -264 | 127 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -255 | -164 | -471 | 56 |
| Balansomslutning i tkr | 16 343 | 17 209 | 16 489 | 16 984 |
| Soliditet % | 51,9 | 44,9 | 42,0 | 43,6 |
| Årsavgift/kvm* i kr | 675 | 655 | 636 | 624 |
| Driftskostnad/kvm i kr | 556 | 468 | 947 | 236 |
| Räntekostnad/kvm i kr | 207 | 205 | 226 | 78 |
| Bankskuld/kvm i kr | 8 377 | 10 120 | 10 224 | 10 328 |

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

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

Förändringar i eget kapital

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

| | Insatser | Uppl. avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|-------------------|---------------|------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 8 172 500 | 136 600 | 8 157 | -423 349 | -164 351 |
| Årets insatser | 706 800 | | | | |
| Årets uppl.avgifter | | 293 200 | | | |
| Vinstdisp enl. Stämmobeslut | | | | -164 351 | 164 351 |
| Innevarande års avs/dis | | | -4 301 | 4 301 | |
| Årets resultat | | | | | -255 246 |
| Belopp Vid årets slut | 8 879 300 | 429 800 | 3 856 | -583 400 | -255 246 |

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

| | |
|---|----------------|
| Fondbehållning vid årets början: | 8 157 |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 30 603 |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond: | <u>-34 904</u> |
| Fondbehållning vid årets slut: | 3 856 |

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | -583 400 |
| Årets resultat | <u>-255 246</u> |
| Summa | -838 646 |

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **-838 646**

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

| Resultaträkning | 2019-01-01 | | 2018-01-01 | |
|---|------------|-----------------|------------|-----------------|
| | 2019-12-31 | | 2018-12-31 | |
| Rörelseintäkter | | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 697 438 | | 708 026 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | | 900 |
| Summa rörelseintäkter | | 697 438 | | 708 926 |
| Rörelsekostnader | | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -508 638 | | -428 137 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -120 785 | | -123 650 |
| Personalkostnader och arvode | Not 6 | -12 142 | | -11 827 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -122 277 | | -122 277 |
| Summa rörelsekostnader | | -763 842 | | -685 891 |
| Rörelseresultat | | -66 404 | | 23 035 |
| Finansiella poster | | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 160 | | 32 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -189 002 | | -187 419 |
| Summa finansiella poster | | -188 842 | | -187 387 |
| Resultat efter finansiella poster | | -255 246 | | -164 351 |
| Årets resultat | | -255 246 | | -164 351 |

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

| | | |
|-------|------------|------------|
| Not 8 | 15 248 561 | 15 370 838 |
| | 15 248 561 | 15 370 838 |

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| 15 248 561 | 15 370 838 |
|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

| | | |
|--|-----|-----|
| | 709 | 709 |
|--|-----|-----|

Övriga fordringar

| | | |
|-------|---------|-----------|
| Not 9 | 976 689 | 1 720 934 |
|-------|---------|-----------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|--------|--------|
| Not 10 | 46 282 | 45 162 |
|--------|--------|--------|

Summa kortfristiga fordringar

| | |
|-----------|-----------|
| 1 023 680 | 1 766 805 |
|-----------|-----------|

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

| | | |
|--------|--------|--------|
| Not 11 | 71 195 | 71 195 |
|--------|--------|--------|

Summa kassa och bank

| | |
|--------|--------|
| 71 195 | 71 195 |
|--------|--------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| 1 094 875 | 1 838 000 |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| 16 343 436 | 17 208 838 |
|-------------------|-------------------|

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 9 309 100 | 8 309 100 |
| Fond för yttre underhåll | 3 856 | 8 157 |
| Summa bundet eget kapital | 9 312 956 | 8 317 257 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -583 400 | -423 349 |
| Årets resultat | -255 246 | -164 351 |
| Summa ansamlad förlust | -838 645 | -587 701 |

Summa eget kapital

Not 12 **8 474 311** **7 729 556**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 5 539 000 | 5 597 000 |
| Summa långfristiga skulder | 5 539 000 | 5 597 000 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 2 125 600 | 3 662 800 |
| Leverantörsskulder | 55 937 | 24 760 |
| Skatteskulder | 25 221 | 39 780 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 24 813 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 123 367 | 130 128 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 330 125 | 3 882 282 |

Summa skulder

7 869 125 **9 479 282**

Summa eget kapital och skulder

16 343 436 **17 208 838**

Kassaflödesanalys

| 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|------------|------------|
| 2019-12-31 | 2018-12-31 |

Löpande verksamhet

| | | |
|---|----------|----------|
| Resultat efter finansiella poster | -255 246 | -164 351 |
| Avskrivningar | 122 277 | 122 277 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | -132 969 | -42 074 |

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

| | | |
|---|-----------------|----------------|
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -21 136 | -5 118 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -14 956 | 19 784 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -169 061 | -27 408 |

Investeringsverksamhet

| | | |
|---|----------|----------|
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 0 |
|---|----------|----------|

Finansieringsverksamhet

| | | |
|---|-----------------|----------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -1 595 200 | -95 200 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | 1 000 000 | 960 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -595 200 | 864 800 |

Årets kassaflöde

-764 261 **837 392**

Likvida medel vid årets början

1 787 473 **950 081**

Likvida medel vid årets slut

1 023 212 **1 787 473**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk bolagspaketering, under 2016. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu 9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till ca 4,7 mkr mellan fastighetens skattemässiga och redovisningsmässiga värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det

Förändrade jämförelsetal

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på byggnad och mark

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

| | |
|-----------|--------|
| Byggnader | 100 år |
|-----------|--------|

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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



Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 513 128 | 440 019 |
| | Årsavgiftsbortfall bostäder | -36 784 | 0 |
| | Hysesintäkt bostäder | 153 070 | 199 125 |
| | Hysesintäkt lokaler | 6 000 | 4 500 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 48 315 | 56 108 |
| | Hysesintäkt övrigt | 7 140 | 4 640 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 5 329 | 3 634 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 1 240 | 0 |
| | | 697 438 | 708 026 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Bidrag | 0 | 900 |
| | | 0 | 900 |
| Not 4 | Driftkostnader | | |
| | Reparationer | -72 195 | -23 701 |
| | El | -24 637 | -23 516 |
| | Uppvärmning | -176 228 | -171 542 |
| | Vatten | -38 029 | -31 861 |
| | Renhållning | -28 436 | -24 354 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -84 031 | -84 668 |
| | Försäkringar | -19 165 | -19 454 |
| | Fastighetsskatt | -20 655 | -20 055 |
| | Periodiskt underhåll | -34 904 | -22 446 |
| | Övriga driftkostnader | -10 358 | -6 540 |
| | | -508 638 | -428 137 |
| | Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| | Underhåll huskropp utvändigt, målning garageportar | -34 904 | -22 446 |
| | | -34 904 | -22 446 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Externt revisionsarvode | -10 813 | -11 563 |
| | Förvaltningskostnader | -68 788 | -67 108 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -4 884 | -4 096 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | 0 | -633 |
| | Konsulter | -36 300 | -40 250 |
| | | -120 785 | -123 650 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | Medelantal anställda | 0 | 0 |
| | Styrelsearvoden | -10 000 | -9 000 |
| | Sociala avgifter | -2 142 | -2 827 |
| | | -12 142 | -11 827 |
| Not 7 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -122 277 | -122 277 |
| | | -122 277 | -122 277 |

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 12 227 693 | 12 227 693 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 3 448 837 | 3 448 837 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 676 530 | 15 676 530 |

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -305 692 | -183 415 |
| Årets avskrivningar byggnader | -122 277 | -122 277 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -427 969 | -305 692 |

Utgående bokfört värde 15 248 561 15 370 838

| | | |
|---------------------------|------------|------------|
| Bokförda värden byggnader | 11 799 724 | 11 922 001 |
| Bokförda värden mark | 3 448 837 | 3 448 837 |

Fastighetsbeteckning: Pionen 15

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-------------------|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bostäder hyreshus | 1961 | 6 600 000 | 2 483 000 | 9 083 000 | 7 293 000 |
| | | 6 600 000 | 2 483 000 | 9 083 000 | 7 293 000 |

Not 9 Övriga fordringar

| | | |
|---------------|----------------|------------------|
| Avräkning HSB | 952 017 | 1 716 278 |
| Skattekonto | 24 672 | 4 656 |
| | 976 689 | 1 720 934 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring | 19 956 | 19 165 |
| Förutbetalad administration | 17 298 | 17 197 |
| Förutbetalad fastighetsskötsel | 9 028 | 8 800 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 0 |
| | 46 282 | 45 162 |

Not 11 Kassa och bank

| | | |
|------------------|---------------|---------------|
| Länsförsäkringar | 71 195 | 71 195 |
| | <u>71 195</u> | <u>71 195</u> |

Not 12 Eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 8 172 500 | 136 600 | 8 157 | -423 349 | -164 351 |
| Årets medlemsinsatser | 706 800 | | | | |
| Årets Upplåtelseavgifter | | 293 200 | | | |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | | | -164 351 | 164 351 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 30 603 | -30 603 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | -34 904 | 34 904 | |
| Årets Resultat | | | | | -255 246 |
| Belopp vid årets utgång | 8 879 300 | 429 800 | 3 856 | -583 400 | -255 246 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Länsförsäkringar Bank & Försäkring | 2,00% | 2021-06-30 | 5 597 000 | 58 000 |
| Länsförsäkringar Bank & Försäkring | 2,23% | 2020-01-30 | 2 067 600 | 37 200 |
| | | | 7 664 600 | 95 200 |

| | |
|--|------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 5 539 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 380 800 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 7 188 600 |

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar


| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 9 498 000 | 9 498 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>9 498 000</u> | <u>9 498 000</u> |

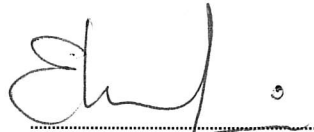
Not 14 Övriga kortfristiga skulder


| | | |
|-----------------------------|----------|---------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 13 572 |
| | <u>0</u> | <u>13 572</u> |

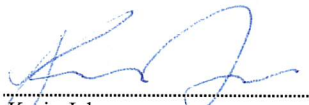
| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 1 956 | 25 550 |
| Upplupna räntekostnader | 29 315 | 31 046 |
| Upplupen revision | 11 000 | 11 000 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 81 096 | 73 773 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 0 |
| | <u>123 367</u> | <u>141 369</u> |

Östersund 25,5 2020


Andrea Bodin


Elena Florin


Faten Harouki


Karin Johansson


Thord Modén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-09


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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Pionen i Östersund, org.nr. 769632-0204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Pionen i Östersund för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Pionen i Östersund för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer varav en utses av HSB Riksförbund. Undertecknad revisor är utsedd av HSB Riksförbund och någon revisor vald av stämman föreligger ej.

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

Mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 9/6 2020



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