

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pionen 5 med säte i Östersund (org.nr 769635-9921) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Pionen 5, byggd år 1940 och förvärvad av föreningen 2018-02-01, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
16	lägenheter (bostadsrätt)	1 277
12	bilplatser	

Föreningen har 1 st bostadsrättslägenhet i egen ägo som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20-05-25. På stämman deltog 10 medlemmar + 3 övriga. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 17 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Britt-Louise Tander	ordförande
Daniel Tallqvist	vice ordförande
Evelina Pettersson Tander	sekreterare
Bodil Sigvardsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Dennis Lindström	suppleant
Willy Runzell	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Evelina Pettersson-Tander samt suppleanten Dennis Lindström.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Britt Louise Tander, Daniel Tallqvist, Evelina Pettersson-Tander, Bodil Sigvardsson, två i förening.

Revisor har varit Anna Svedin-Thunström samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Didrik Eliasson och Jonathan Malmberg.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Omfattande renovering i samband med ombildning av föreningen till bostadsrättsförening: reparation, målning av fasad och trapphus, renovering av tvättstuga och övriga källarutrymmen. Stambye i hela fastigheten samt renovering av samtliga badrum.
2019	Byte plåtdörr till källarförråd/cykelrum
2019	Installerat brandcellsörrar p.g.a säkerhetskrav från Östersunds kommun,
2020-2021	Byggande av nya källarförråd och lagning källargolv.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021-2022	Utformning utemiljö.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 2 %.

I budget för 2021 ingår 61 206 kr för avsättning till underhållsfond enligt ekonomiska planen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 645 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade driftskostnader

Medlemsinformation

Av föreningens 16 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	944	923	481
Rörelseresultat i tkr	32	-31	94
Resultat efter finansiella poster i tkr	-86	-158	7
Balansomslutning i tkr	19 997	20 905	21 296
Soliditet %	60,2	58,0	57,7
Årsavgift/kvm* i kr	636	622	620
Driftskostnad/kvm i kr	315	316	222
Räntekostnad/kvm i kr	93	99	68
Bankskuld/kvm i kr	6 031	6 092	5 482

Föreningen ombildades 2018-02-01 varför jämförelsetalen är svåra att jämföra mellan åren 2018-2019.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 282 800	0	7 022	-157 769
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			-157 769	157 769
Innevarande års avs/dis		61 206	-61 206	
Årets resultat				-85 996
Belopp Vid årets slut	12 282 800	61 206	-211 954	-85 996

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	0
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	61 206
Fondbehållning vid årets slut:	61 206

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-211 954
Årets resultat	<u>-85 996</u>
Summa	-297 950

Styrelsen föreslår följande disposition

Ansamlad förlust	-297 950
-------------------------	-----------------

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	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	943 529	923 215	
Summa rörelseintäkter		943 529	923 215	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-402 187	-404 021	
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 060	-60 559	
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-73 038	
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-30 142	-18 213	
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-398 770	-398 770	
Summa rörelsekostnader		-911 158	-954 601	
Rörelseresultat		32 371	-31 386	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		725	50	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 923	-126 373	
Övriga finansiella poster	Not 8	-169	-60	
Summa finansiella poster		-118 367	-126 383	
Årets resultat		-85 996	-157 769	

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	19 169 292	19 557 667
Inventarier och installationer	Not 10	31 185	41 580
Pågående nyanläggningar	Not 11	146 641	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 347 118	19 599 247

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		6 341	17 118
Avräkningskonto HSB		577 896	1 189 096
Övriga kortfristiga fordringar		0	7 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	41 990	31 014
Summa kortfristiga fordringar		626 227	1 244 941

Bank	Not 13	23 401	60 328
Summa kassa och bank		23 401	60 328

Summa omsättningstillgångar

Summa tillgångar

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		12 282 800	12 282 800
Fond för yttre underhåll		61 206	0
Summa bundet eget kapital		12 344 006	12 282 800

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-211 954	7 022
Årets resultat		-85 996	-157 769
Summa ansamlad förlust		-297 950	-150 748

Summa eget kapital	Not 14	12 046 056	12 132 052
---------------------------	--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 623 284	7 701 196
Summa långfristiga skulder		7 623 284	7 701 196

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	77 912	77 912
Leverantörsskulder		64 352	854 151
Aktuell skatteskuld	Not 16	44 896	22 032
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	7 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	140 247	109 460
Summa kortfristiga skulder		327 406	1 071 268

Summa skulder		7 950 690	8 772 464
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		19 996 746	20 904 516
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 3,0 % 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.

Uppskjuten skatt

Föreningens fastighet har förvärvats genom köp av andelar i ett aktieföretag genom s.k paketering. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt värde. Betalningsskyldigheten för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och avyttrar fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Arsavgifter bostäder	812 313	793 987
	Hysesintäkt bostäder	71 532	71 532
	Hysesintäkt garage och bilplatser	37 500	39 920
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 570	5 573
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	14 614	12 204
		943 529	923 215
Not 3	Driftkostnader		
	Reparationer	-22 017	-35 706
	El	-19 515	-38 001
	Uppvärmning	-117 648	-127 338
	Vatten	-50 165	-33 667
	Renhållning	-29 205	-25 458
	TV, bredband, iptelefoni	0	-1 797
	Serviceavtal	-20 652	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-93 002	-91 242
	Försäkringar	-15 922	-14 058
	Fastighetsskatt	-22 864	-22 032
	Övriga driftkostnader	-11 197	-14 722
		-402 187	-404 021
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 000	-13 494
	Förvaltningskostnader	-40 236	-44 113
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 875	0
	Föreningsverksamhet	-124	-2 391
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-561
	Konsulter	-9 375	0
	Medlemsavgifter HSB	-9 450	0
		-80 060	-60 559
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	0	-34 750
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-38 288
		0	-73 038
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året		
	Arvode till styrelsen	-24 000	0
	Övriga arvoden	0	-14 000
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-5 142	-3 213
		-30 142	-18 213
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-388 375	-388 375
	Inventarier	-10 395	-10 395
	Summa avskrivningar	-398 770	-398 770
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Avgift Låneavier	-169	-60
		-169	-60



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 020 338	0
	Årets investering byggnader	0	13 020 338
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 010 507	7 010 507
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 030 845	20 030 845
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-473 178	-84 803
	Årets avskrivningar byggnader	-388 375	-388 375
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-861 553	-473 178
	Utgående bokfört värde	19 169 292	19 557 667
	Bokförda värden byggnader	12 158 785	12 547 160
	Bokförda värden mark	7 010 507	7 010 507

Fastighetsbeteckning: Pionen 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1979	9 400 000	3 168 000	12 568 000	12 568 000
		9 400 000	3 168 000	12 568 000	12 568 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	51 975	0
	Årets investeringar	0	51 975
	Utgående anskaffningsvärden	51 975	51 975
	Ingående avskrivningar	-10 395	0
	Årets avskrivningar	-10 395	-10 395
	Utgående avskrivningar	-20 790	-10 395
	Utgående bokfört värde	31 185	41 580

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
	Årets Investering	146 641	0
	Omklassificering till Byggnader & Mark	0	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	146 641	0

Pågående nyanläggningar avser byggande av nya källarförråd och lagning av källargolv och planeras att vara klart 2021

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	17 174	6 023
	Förutbetald administration	10 059	24 325
	Förutbetald fastighetsskötsel	14 266	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	492	666
		41 990	31 014

Not 13	Bank	2020-12-31	2019-12-31
	Konto i Handelsbanken	23 401	60 328
		23 401	60 328



Not 14 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 282 800	0	7 022	-157 769
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-157 769	157 769
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		61 206	-61 206	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				-85 996
Belopp vid årets utgång	12 282 800	61 206	-211 954	-85 996

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,55%	2023-06-30	7 000 000	0
Stadshypotek 164-4251		1,39%	2024-12-30	701 196	77 912
				7 701 196	77 912
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 623 284
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					311 648
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 311 636
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning varav i eget förvar				11 404 900 1 795 900	11 404 900 1 795 900
Summa ställda säkerheter				9 609 000	9 609 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	44 896	22 032
	44 896	22 032

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	4 500
Arbetsgivaravgifter	0	3 213
	0	7 713

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 178	18 212
Upplupna räntekostnader	18 083	18 294
Upplupen revision	10 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	65 720	69 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 266	3 254
	140 247	109 460

Östersund

1 16 2021

Bodil Sigvardsson

Britt-Louise Tander

Daniel Tallqvist

Evelina Pettersson Tander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-08

Anna Svedin-Thunström
Revisor vald av föreningsstämman

Anna Maria Christansson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pionen 5 i Östersund, org.nr. 769635-9921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pionen 5 i Östersund 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 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 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, förfälskning, 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 HSB Brf Pionen 5 i Östersund 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 revisorssed 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 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 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 provar 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.

Östersund den 8 / 6 2021



Anna Maria Christiansson

Anna-Svedin Thunström

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor