



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pilen i Norberg får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-09-03.

Föreningen, som har sitt säte i Norberg, äger fastigheterna Pilen 29, 31 och 32 som byggdes år 1991.

På fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 24 entréer med adresserna Brogatan 9, 11, 13, 15 och 17.

Föreningens 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st	2 r o k	68,0 m ²
12 st	3 r o k	80,0-81,0 m ²
6 st	3½ r o k	91,0 m ²

Lägenhetsyta: 1 922 m². Inom föreningen finns 25 p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring till och med 2019-12-31. Från och med 2020-01-01 är de försäkrade i Folksam, där även bostadsrättstillägg ingår.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes den 17 juni 2019.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna och den tekniska förvaltningen har skötts av Stig Nylander Trädgård & Fastighetsskötsel AB.

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

Com Hem AB	Kabel-TV
HSB Förvaltning i Mälardalarna AB	Underhållsplan
Alektum Group AB	Inkasso

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Radonsanering	2013
Nya elpannor	2011-2013



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 (31) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 2 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Gunilla Siwerth	ordförande
Per Österberg	vice ordförande
Lillemor Bergman	sekreterare
Doris Bölja	ledamot
Annmari Eklöf	ledamot
Rolf Ström	ledamot, utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunilla Siwerth och Lillemor Bergman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunilla Siwerth, Doris Bölja, Lillemor Bergman och Per Österberg, två i förening.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Ulla Sohlberg samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Robert Ekman, Urban Andersson och Maj-Lis Hammarbäck. Sammankallande har varit Robert Ekman.

Ombud till HSB Mälardalarnas distriktsstämma

Gunilla Siwerth utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas distriktsstämma. Lillemor Bergman utsågs till ersättare.

Vicevärd

Vicevärd har Leif Sohlberg varit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019 på Coffee Need. På stämman deltog 7 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har en häck ersatts av Tuja. Lagning av asfaltsytor och byte av belysningsstolpar, som fanns med i underhållsplaneringen för 2019 har inte utförts.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2019.



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 199 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2019. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu i enlighet med K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Styrelsen planerar målning av samtliga hus år 2020 och har därför sparat in på underhållskostnader under 2019.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 911 553 kr. Under året har föreningen amorterat 232 800 kr.

Styrelsen anser att ekonomin är god. Lån har amorterats under åren.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter från 2019-01-01. Från 2020-01-01 höjs årsavgifterna med 1 %. Under 2019 förblir årsavgifterna oförändrade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 746 kr/m² bostadsyta.

Budgeten för 2020 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen räknar med att höja månadsavgifterna med ca 1-2 % varje år.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Under året har styrelsen skickat ett antal informationsblad till medlemmarna.

Föreningens e-postadress är: g.siwert@gmail.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 431	1 434	1 419	1 401	1 404
Resultat efter finansiella poster tkr	461	449	339	360	195
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	34%	30%	26%	23%	19%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	739	739	731	717	703
Bankskuld kr/m ²	3 596	3 717	4 036	4 177	4 475
Räntekostnader kr/m ²	91	106	128	159	203
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	121%	129%	140%	145%	192%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	104	106	94	93	93



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 342 442	896 748	567 128	448 877
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			448 877	-448 877
Disponering fond för yttre underhåll enligt styrelsebeslut		-53 912	53 912	
Avsättning fond för yttre underhåll enligt styrelsebeslut		199 000	-199 000	
Årets resultat				461 366
Belopp vid årets slut	1 342 442	1 041 836	870 918	461 366

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 016 006
Disponerat ur UH-fonden	53 912
Avsatt till UH-fonden	- 199 000
Årets resultat	<u>461 366</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 332 284

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 332 284

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 041 836 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 316 278 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i
efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB brf Pilen i Norberg**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 431 304	1 433 785
Summa rörelseintäkter		1 431 304	1 433 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-527 893	-523 393
Planerat underhåll	Not 4	-53 912	-34 704
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-36 622	-37 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-188 423	-185 262
Summa rörelsekostnader		-806 850	-781 204
Rörelseresultat		624 454	652 581
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 088	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-175 176	-203 704
Summa finansiella poster		-163 088	-203 704
Årets resultat		461 366	448 877
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-199 000	-203 000
Disposition underhållsfond		53 912	34 704
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-145 088	-168 296
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		316 278	280 581

**HSB brf Pilen i Norberg**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	8 414 826	8 600 088
Mark	Not 10	705 180	705 180
Markanläggningar	Not 11	44 258	0
		<u>9 164 264</u>	<u>9 305 268</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 664 264</u>	<u>9 805 268</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		850 116	453 890
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	30 014	26 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 290	25 442
		<u>910 420</u>	<u>506 013</u>
Kassa och bank	Not 14	379 627	379 627
Summa omsättningstillgångar		<u>1 290 047</u>	<u>885 640</u>
Summa tillgångar		<u>10 954 311</u>	<u>10 690 908</u>

**HSB brf Pilen i Norberg**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 342 442	1 342 442
Underhållsfond	1 041 836	896 748
	<u>2 384 278</u>	<u>2 239 190</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	870 918	567 128
Årets resultat	461 366	448 877
	<u>1 332 284</u>	<u>1 016 006</u>
Summa eget kapital	<u>3 716 562</u>	<u>3 255 196</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 5 098 753	6 911 553
	<u>5 098 753</u>	<u>6 911 553</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 1 812 800	232 800
Leverantörsskulder	24 368	3 985
Fond för inre underhåll	124 016	116 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 177 812	170 850
	<u>2 138 996</u>	<u>524 159</u>
Summa skulder	<u>7 237 749</u>	<u>7 435 712</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 954 311</u>	<u>10 690 908</u>

**HSB brf Pilen i Norberg**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	461 366	448 877
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	188 423	185 262
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>649 789</u>	<u>634 139</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 181	-409
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>34 837</u>	<u>-50 052</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	676 445	583 678
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-47 419</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-47 419	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-232 800	-612 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-232 800	-612 000
Årets kassaflöde	396 226	-28 322
Likvida medel vid årets början	1 333 517	1 361 838
Likvida medel vid årets slut	1 729 743	1 333 517

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**HSB brf Pilen i Norberg****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 0,91 %.

Markanläggningar 6,67 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 255 351 kr. (2 255 351 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**HSB brf Pilen i Norberg**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 419 504	1 419 504
Hyror	37 500	36 000
Övriga intäkter	42	23
Bruttoomsättning	<u>1 457 046</u>	<u>1 455 527</u>
Hysesbortfall	-4 250	-250
Avsatt till inre fond	<u>-21 492</u>	<u>-21 492</u>
	1 431 304	1 433 785
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	147 228	139 630
Reparationer	22 153	26 040
El	46 218	42 798
Vatten	129 970	137 753
Sophämtning	24 548	23 864
Övriga avgifter	54 861	42 249
Förvaltningskostnader	70 364	81 535
Fastighetsavgift	17 079	16 632
Övriga driftskostnader	<u>15 472</u>	<u>12 892</u>
	527 893	523 393
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>53 912</u>	<u>34 704</u>
	53 912	34 704
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	24 359	23 640
Vicevärdsarvode	6 000	6 000
Revisorsarvode	2 284	2 216
Sociala kostnader	<u>3 979</u>	<u>5 989</u>
	36 622	37 845
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	185 262	185 262
Markanläggningar	<u>3 161</u>	<u>0</u>
	188 423	185 262
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	<u>12 088</u>	<u>0</u>
	12 088	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>175 176</u>	<u>203 704</u>
	175 176	203 704

**HSB brf Pilen i Norberg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 349 798	20 349 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 349 798	20 349 798
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 749 710	-11 564 448
Årets avskrivningar	-185 262	-185 262
Utgående avskrivningar	-11 934 972	-11 749 710
Bokfört värde	8 414 826	8 600 088
Taxeringsvärde för Pilen 29 m fl i Norberg. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000
Mark - bostäder hyreshus	693 000	544 000
	693 000	544 000
Taxeringsvärde totalt	5 693 000	5 544 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	705 180	705 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	705 180	705 180
Bokfört värde	705 180	705 180
Not 11 Markanläggningar		
Årets investeringar	47 419	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 419	0
Årets avskrivningar	-3 161	0
Utgående avskrivningar	-3 161	0
Bokfört värde	44 258	0
Not 12 Långfristiga placeringar		
Handelsbanken, Lux korträntefond Sverige	500 000	500 000
	500 000	500 000

**HSB brf Pilen i Norberg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	1 632	2 079
Skattekonto	28 382	24 602
	30 014	26 681

Not 14 Kassa och bank		
Bankkonto	379 627	379 627
	379 627	379 627

Not 15 Eget kapital	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 342 442	896 748	567 128	448 877
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			448 877	-448 877
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-53 912	53 912	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		199 000	-199 000	
Årets resultat				461 366
Belopp vid årets slut	1 342 442	1 041 836	870 918	461 366

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	209665	2,30%	2023-10-30	1 880 000	0
Stadshypotek AB	213703	2,43%	2020-10-30	1 580 000	0
Stadshypotek AB	216735	2,48%	2021-10-30	1 112 000	212 000
Stadshypotek AB	220147	2,50%	2022-10-30	1 359 200	20 800
Stadshypotek AB	220148	2,50%	2022-10-30	980 353	0
				6 911 553	232 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 098 753**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 5 747 553

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	19 669 000	19 669 000
Summa ställda säkerheter	19 669 000	19 669 000

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	232 800	232 800
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 580 000	0
	1 812 800	232 800

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	122 184	110 767
Upplupna räntekostnader	28 417	30 383
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 211	29 700
	177 812	170 850

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Pilen i Norberg

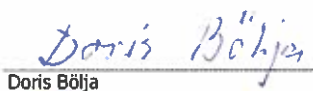
Noter

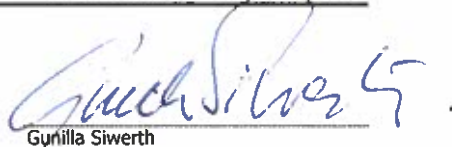
2019-12-31

2018-12-31

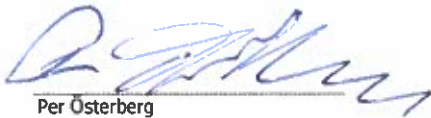
Fagersta 2020-02-24


Anne-Marie Eklöf


Doris Bölja


Gunilla Siwerth


Lillemor Bergman


Per Österberg


Rolf Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-03


Ulla Sohlberg

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pilen i Norberg, org.nr. 716412-5663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pilen i Norberg för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 uppger, 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 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 för HSB Brf Pilen i Norberg för år 2019 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 revisions sed 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:

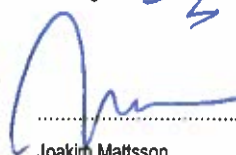
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

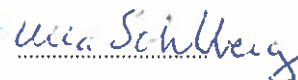
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norberg den 31/3 2020



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

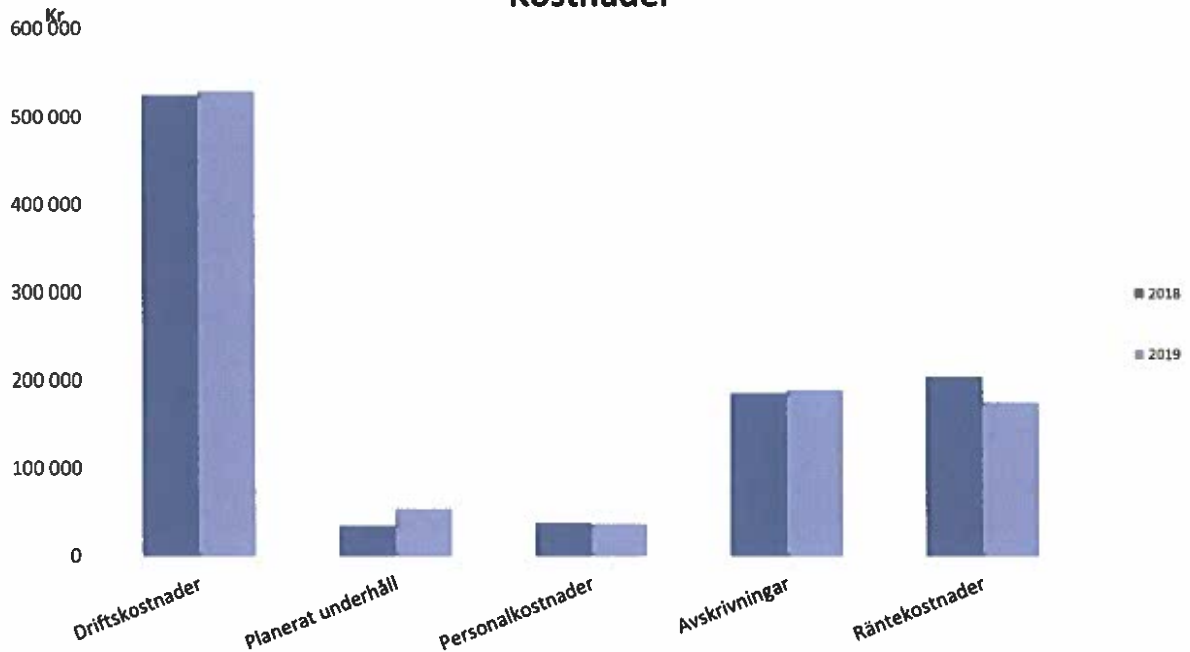


Ulla Sohlberg
Av föreningen vald revisor



HSB brf Pilen i Norberg

Kostnader



Driftkostnader

