



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 198 kr/kvm	 Investeringsbehov 357 kr/kvm	 Skuldsättning 8 727 kr/kvm
 Räntekänslighet 17 %	 Energikostnad 241 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 850 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Pionen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
198 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
357 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
8 727 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
17 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
241 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
850 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pionen i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 769631-2755 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pionen 21	2015-12-16	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	105
2	garageplatser	0
8	p-platser	0
9	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	518
3	lägenheter (hyresrätt)	218

Totalt 27 objekt **841**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 3 st 2 rok, 8 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Frejd	Ordförande	2022-06-14
Torbjörn Walterhed	HSB Ledamot	2020-08-05
Camellia Nirell	Ledamot	2022-06-14
Johanna Christensen	Ledamot	2022-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Frejd som ordförande.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Annika Frejd, Camellia Nirell, Johanna Christensen.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Johanna Utter vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Robin Kohlmeier (sammanställande) och Simon Jagerlov, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Annika Frejd fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 6 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-03.

Under räkenskapsåret har föreningen hyrt ut alla lokaler.

Brandsläckare uppsatta i trapphusen

Spegel mot infart uppsatt

Skyltar till parkering och infart uppsatta

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Stambyte inklusive renovering av kök och badrum
2017	Byte av lägenhetsdörrar och entréer
2017	Byte av undercentral och termostater
2017	Byte av tak
2017	Renovering av tvättstuga
2017	Målning av trapphus
2018	Utökat antal parkeringsplatser
2021	Skiljevägg mellan lokaler uppsatt
2021	OVK

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av fönster
Investering i torkskåp till tvättstugan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	198	203	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 727	8 895	9 021	9 188	9 356
Räntekänslighet, %	17	18	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	241	244	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	726	683	544	599	615
Årsavgifter, kr/kvm	850	875	849	823	823
Totala intäkter, kr/kvm	971	992	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	812	828	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-138	-108	-165	-128	-170
Soliditet, %	38	32	32	33	27

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter, nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2018-2020

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 060 000	0	746 000	6 806 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	446 000	0	354 000	800 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	450 805	0	-8 250	442 555
S:a bundet eget kapital, kr	6 956 805	0	1 091 750	8 048 555
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 350 882	-108 193	8 250	-1 450 824
Årets resultat, kr	-108 193	108 193	-137 995	-137 995
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 459 075	0	-129 745	-1 588 819
S:a eget kapital, kr	5 497 730	0	962 005	6 459 736

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 23 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 250 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 459 074
Årets resultat, kr	-137 995
Reservation till underhållsfond, kr	-23 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 588 819

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 588 819

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	812 156	828 066
Övriga rörelseintäkter	3	4 305	5 887
Summa rörelseintäkter		816 461	833 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-414 546	-453 444
Övriga externa kostnader	5	-158 001	-78 785
Underhåll enligt plan	6	-31 250	-5 625
Personalkostnader och arvoden	7	-37 783	-41 843
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-272 891	-272 891
Summa rörelsekostnader		-914 471	-852 588
Rörelseresultat		-98 010	-18 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 662	989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 647	-90 547
Summa finansiella poster		-39 985	-89 558
Resultat efter finansiella poster		-137 995	-108 193
Årets resultat		-137 995	-108 193
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-137 995	-108 193
Reservering till fond yttre underhåll		-23 000	-26 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		31 250	5 625
Underskott		-129 745	-128 568

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 309 537	16 582 428
Summa materiella anläggningstillgångar		16 309 537	16 582 428
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 310 037	16 582 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 222	2 400
Övriga fordringar		3 789	3 228
Avräkningskonto HSB Östra		301 762	391 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 983	29 959
Summa kortfristiga fordringar		340 756	427 240
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	500 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		840 756	627 240
SUMMA TILLGÅNGAR		17 150 793	17 210 169

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 806 000	6 060 000
Upplåtelseavgifter		800 000	446 000
Fond för yttre underhåll		442 555	450 805
Summa bundet eget kapital		8 048 555	6 956 805
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 450 824	-1 350 882
Årets resultat		-137 995	-108 193
Summa fritt eget kapital		-1 588 820	-1 459 074
Summa eget kapital		6 459 735	5 497 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 750 000	5 589 687
Övriga skulder		3 213 600	4 082 800
Summa långfristiga skulder		4 963 600	9 672 487
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	5 589 687	1 891 000
Leverantörsskulder		31 997	28 198
Aktuella skatteskulder		1 656	1 140
Övriga skulder	13	7 677	8 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	96 441	111 015
Summa kortfristiga skulder		5 727 458	2 039 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 150 793	17 210 169

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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:

Byggnad 1,7 %

Markanläggning 5 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 7 907 066 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

2 Nettoomsättning

2022

2021

Årsavgifter	440 203	407 520
Hysesintäkter, bostäder	272 669	330 314
Hysesintäkter lokaler, ej moms	41 475	29 710
Hysesintäkter, garage och parkeringsplatser	22 250	22 200
Hysesbortfall	-13 661	-8 210
Intäkter bredband	42 460	43 200
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	6 760	3 332
Summa nettoomsättning	812 156	828 066

3 Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Bonus	0	2 302
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 305	3 585
Övriga rörelseintäkter	4 305	5 887
4 Driftskostnader	2022	2021
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 039	353
Löpande underhåll	37 602	52 704
Elavgifter	17 802	14 400
Uppvärmningsavgifter	145 008	153 441
Vatten och avlopp	40 189	37 752
Sophämtning	18 834	16 225
Försäkringar	25 792	24 266
Kabel-tv	37 203	37 060
Snörenhållning	12 024	10 860
Fastighetskötsel	53 436	55 175
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	20 378	19 818
Energideklaration	0	17 500
Förbrukningsinventarier	5 239	13 889
Summa driftskostnader	414 546	453 444

5 Övriga externa kostnader	2022	2021
Konstaterade förluster på hyresfordringar	1 208	0
Revisionsarvoden	9 357	9 100
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	28 012	27 404
Övriga förvaltningskostnader	20 519	24 542
Konsultarvoden	83 215	3 938
Medlemsavgift HSB	8 390	8 390
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	750
Möteskostnader	540	1 335
Överlåtelseavgift	6 760	3 326
Summa övriga externa kostnader	158 001	78 785
6 Underhåll enligt plan	2022	2021
Underhåll enligt plan	31 250	5 625
Summa underhåll enligt plan	31 250	5 625
7 Personalkostnader och arvoden	2022	2021
Arvode styrelse	17 000	20 100
Arvode vicevärd	10 000	10 000
Arvode föreningsvald revisor	1 750	1 500
Sociala avgifter	9 033	10 243
Summa personalkostnader och arvoden	37 783	41 843

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1984	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 749 029	15 749 029
Ingående anskaffningsvärde mark	2 334 720	2 334 720
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	27 638	27 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 111 387	18 111 387
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 528 958	-1 256 067
Årets avskrivningar	-272 891	-272 891
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 801 850	-1 528 958
Utgående redovisat värde	16 309 537	16 582 428
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 400 000	6 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	144 000	156 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 912 000	3 276 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	71 000	75 000
Totalt taxeringsvärde	10 527 000	10 307 000
Fastighetsbeteckning: Pionen 21		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Övriga kortfristiga placeringar	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande konto HSB	500 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar	500 000	200 000

11 Skulder till kreditinstitut			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek	0,45	2022-12-30	0	1 750 000
Stadshypotek	4,10	2024-12-30	1 750 000	0
Stadshypotek	0,63	2023-12-01	3 839 687	3 980 687
Stadshypotek	0,52	2023-12-30	1 750 000	1 750 000
			7 339 687	7 480 687
Nästa års amortering beräknas uppgå till			141 000	141 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			5 448 687	1 750 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 750 000	5 589 687
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			564 000	564 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			6 634 687	6 775 687
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			8 150 000	8 150 000
Summa ställda säkerheter			8 150 000	8 150 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			141 000	141 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			5 448 687	1 750 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			5 589 687	1 891 000
13 Övriga skulder			2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt			3 750	4 200
Lagstadgade sociala avgifter			3 927	4 398
Summa övriga kortfristiga skulder			7 677	8 598
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden			0	500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter			0	157
Upplupna räntekostnader			2 016	2 657
Förutbetalda hyror och avgifter			60 331	66 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			34 094	41 482
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			96 441	111 015

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Annika Frejd

Johanna Christensen

Camellia Nirell

Torbjörn Walterhed

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johanna Utter
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pionen i Norrköping, org.nr. 769631-2755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pionen i Norrköping för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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. 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 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 Pionen i Norrköping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Utter
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Pionen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA FREJD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 09:33:37



CAMELLIA NIRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:46:52



TORBJÖRN WALTERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 16:16:55



JOHANNA CHRISTENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:24:01



JOHANNA UTTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:08:08



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 07:43:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Pionen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA UTTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:10:33



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 07:42:56



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.