



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Pilen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Pilen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-5468 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Högalid 21	1955-11-16	1956
Högalid 22	1955-11-16	1956

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (hyresrätt)	720
20	garageplatser	0
165	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8810
89	p-platser	0

Totalt 286 objekt	9530
--------------------------	-------------

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 94 st 2 rok, 19 st 3 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Niklas Eriksson	Ordförande
Lena Persson	Ledamot
Karin Strandelin Wassman	Ledamot
Peter Westin	HSB Ledamot
Gunnar Danielsson	Ledamot
Mattias Nord	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Wassman, Gunnar Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Niklas Eriksson, Mattias Nord, Karin Wassman och Lena Persson.

Firman tecknas enligt ovan av två stycken tillsammans.

Revisorer har varit: Kent Mattisson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Leif Wassman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 14 st medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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 2022-06-22.

Under räkenskapsåret har föreningen jobbat med att renoverat några av lokalerna som föreningen upplåter till hyresgäster och medlemmar samt har nya hyreskontrakt med flera av föreningens hyresgäster upprättas. För att trygga den ekonomiska stabiliteten på lång sikt.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2016	-Slipning av källargolven på Medborgargatan 53A-D samt Högalidsgatan 18-22 -Anpassning i lokal för nya hyresgästen HSB omsorg -Nya belysningsarmaturer i trapphusen -Lagning av fasadskador samt montering av skyddsräcke på gavel Hellbergsgatan 17 -Den gemensamma bastun har fräschats upp
2017	-Inköp av ny gräsklippare samt klippaggregat -Fönsterbyte -Byte garageport vid hyreslokalen -Slipning av källargolv Medborgargatan 47-51 -Ny sopstation
2018	-Fönsterbyte -Reparation av putsfasad -Klippning av häckar, buskar och träd -Reparation av lister på garagedörrar. -Byte av garagedörr -Takbesiktning -Bortfräsning av stubbar
2019	-Takmålning -Trapphusmålning
2020	-Garagenedfart Hellbergsgatan 15 åtgärdad. -Vindskivor och hängrännor målade. -Vindskupor och takfotsplåt målade.
2021	-Postboxar
2022	-Underhåll av Lokaler 9005, 9006, 9007 och 9008 Samt Gillestugan.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

En grundligare genomgång av underhållsplanen kommer att ske våren 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 187 och under året har det tillkommit 15 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 191.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	187	122	241	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 143	1 222	1 412	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	229	223	209	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	461	517	378	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	721	710	710	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	745	734	737	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 104	6 992	7 022	6 945	6 936
Resultat efter finansiella poster, tkr	823	182	1 345	592	844
Soliditet, %	50	47	44	40	37

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	259 370	0	0	259 370
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	63 400	0	0	63 400
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 884 248	0	36 149	9 920 397
S:a bundet eget kapital, kr	10 207 018	0	36 149	10 243 167
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 361 881	182 483	-36 149	2 508 214
Årets resultat, kr	182 483	-182 483	823 295	823 295
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 544 364	0	787 146	3 331 509
S:a eget kapital, kr	12 751 382	0	823 295	13 574 676

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 851 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	2 544 363
Årets resultat, kr	823 295
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	143 851
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 331 509

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 331 509

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 104 478	6 992 174
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 104 478	6 992 174
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 389 475	-4 924 647
Underhåll enligt plan	Not 4	-143 851	-197 135
Övriga externa kostnader	Not 5	-649 018	-581 363
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-160 877	-185 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-815 857	-782 191
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 159 077	-6 671 331
RÖRELSERESULTAT		945 401	320 843
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		40 397	20 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 502	-158 704
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-122 106	-138 361
ÅRETS RESULTAT		823 295	182 483

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	18 705 192	18 729 466
Inventarier och installationer	Not 9	73 800	112 596
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>18 778 992</u>	<u>18 842 062</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 778 992</u>	<u>18 842 062</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 972	3 759
Kundfordringar		4 040	0
Avräkningskonto HSB		1 991 604	2 000 552
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	51 249	142 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	426 679	426 462
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 477 544</u>	<u>2 573 452</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	5 952 571	5 913 036
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 952 571</u>	<u>5 913 036</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 430 115</u>	<u>8 486 489</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 209 107</u>	<u>27 328 550</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		259 370	259 370
Upplåtelseavgifter		63 400	63 400
Fond för yttre underhåll		9 920 397	9 884 248
<i>Summa bundet eget kapital</i>		10 243 167	10 207 018
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 508 214	2 361 881
Årets resultat		823 295	182 483
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 331 509	2 544 363
Summa eget kapital		13 574 676	12 751 381
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 624 923	5 554 296
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 624 923	5 554 296
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 271 476	6 093 579
Medlemmarnas inre fond	Not 14	1 329 039	1 252 206
Leverantörsskulder		431 375	727 816
Aktuell skatteskuld	Not 15	13 883	39 582
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	14 741	8 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	948 994	900 775
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		7 009 508	9 022 873
Summa skulder		13 634 431	14 577 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 209 107	27 328 550

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 347 796	6 254 016
Årsavgiftsbortfall bostäder	-4	-10
Hysesintäkt lokaler	437 514	363 307
Hysesintäkt garage och bilplatser	233 601	236 444
Hysesintäkt övrigt	24 960	25 560
Konsumtionsavgift el	221 988	224 392
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 500	1 500
Avsatt till inre fond	-200 005	-200 005
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 784	39 498
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 097	23 779
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 247	23 693
	7 104 478	6 992 174
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-416 062	-998 399
El	-541 744	-521 473
Uppvärmning	-1 080 968	-1 088 525
Vatten	-556 711	-513 071
Renhållning	-320 182	-273 560
Bevakningskostnader	-24 761	-20 472
TV, bredband, iptelefoni	-430 330	-430 163
Obligatoriska besiktningar	-21 507	-14 470
Serviceavtal	-16 750	-15 319
Förvaltningskostnader	-562 506	-647 419
Försäkringar	-86 553	-78 422
Fastighetsskatt	-287 695	-276 505
Övriga driftskostnader	-43 706	-46 849
	-4 389 475	-4 924 647
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga, torkskåp	-34 625	0
Underhåll huskropp utvändigt, omputsning gavel	-109 226	0
Underhåll övrigt, rengöring ventilation, montering torkskåp	0	-197 135
	-143 851	-197 135
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-18 373	-17 136
Övriga förvaltningskostnader	-453 323	-431 642
Kostnader överlåtelse och panter	-17 368	-26 140
Föreningsverksamhet	-19 911	-20 408
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 679	-10 207
Konsulter	-70 807	-21 685
Förbrukningsinventarier	-1 057	-644
Medlemsavgifter HSB	-57 500	-53 500
	-649 018	-581 363
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-74 100	-66 600
Löner för anställda	-67 890	-58 550
Övriga arvoden	-1 000	-24 955
Övriga personalkostnader	-94	0
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-11 794	-29 891
	-160 877	-185 996
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-678 818	-655 599
Markanläggningar	-98 243	-66 944
Installationer och inventarier	-38 796	-59 647
	-815 857	-782 191

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 636 424	32 298 210			
Årets investering byggnader	752 787	338 214			
Ingående anskaffningsvärde mark	146 745	146 745			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 944 142	1 431 981			
Årets investering markanläggning	0	512 161			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 480 098	34 727 311			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-15 543 805	-14 888 205			
Årets avskrivningar byggnader	-678 818	-655 599			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-454 040	-387 096			
Årets avskrivningar markanläggningar	-98 243	-66 944			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 774 906	-15 997 845			
Utgående redovisat värde	18 705 192	18 729 466			
Redovisade värden byggnader	17 166 588	17 092 619			
Redovisade värden mark	146 745	146 745			
Redovisade värden markanläggningar	1 391 859	1 490 102			
Fastighetsbeteckning: Högalid 21 m. fl.					
Taxeringsvärde	Värdeår 1956	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	69 000 000	27 000 000	96 000 000	80 800 000	
Lokaler	2 115 000	1 591 000	3 706 000	3 577 000	
	71 115 000	28 591 000	99 706 000	84 377 000	
Ställda säkerheter			2022-12-31	2021-12-31	
Fastighetsinteckning			21 901 100	21 901 100	
Summa ställda säkerheter			21 901 100	21 901 100	
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	593 737	593 737			
Utgående anskaffningsvärden	593 737	593 737			
Ingående avskrivningar	-481 142	-421 494			
Årets avskrivningar	-38 796	-59 647			
Utgående avskrivningar	-519 937	-481 142			
Utgående redovisat värde	73 800	112 596			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	49 033	114 655			
Övriga kortfristiga fordringar	2 216	28 024			
	51 249	142 679			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	97 546	86 553			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	77 485	107 896			
Förutbetalad HSB	236 801	226 579			
Förutbetalad Securitas	14 847	5 434			
	426 679	426 462			

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 BANK

SBAB	5 952 271	5 912 809
Handelsbanken	300	227
	5 952 571	5 913 036

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,22%	2025-09-30	3 120 000	400 000
Stadshypotek	1,36%	2024-12-01	1 954 296	21 476
Stadshypotek	0,96%	2023-12-01	3 600 000	80 000
Stadshypotek	1,06%	2024-12-01	661 903	100 000
Stadshypotek	1,33%	2026-12-01	1 560 200	150 000
			10 896 399	751 476

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 624 923**

Nästa års amortering av långfristig skuld 751 476
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 520 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 271 476**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 005 904
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 139 019

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 252 206	1 233 686
Avsättning	200 005	200 005
Uttag	-123 171	-181 485
	1 329 039	1 252 206

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 883	11 339
Slutskatteskuld föregående år	0	28 243
	13 883	39 582

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	14 741	8 916
	14 741	8 916

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen HSB	3 159	6 652
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	232 738	201 316
Upplupna räntekostnader	37 050	13 415
Upplupen revision	16 500	16 000
Extra Arvode lön	68 540	73 550
Förutbetalda årsavgifter och hyror	579 418	582 754
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 588	7 087
	948 994	900 774

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gunnar Danielsson.....
Karin Strandelin Wassman.....
Lena Persson.....
Niklas Eriksson.....
Peter Westin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Kent Mattisson
Revisor vald av föreningsstämman.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Pilen i Sundsvall, org.nr. 789200-5468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Pilen i Sundsvall 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 HSBs Brf Pilen i Sundsvall 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 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 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 överträdelser 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Mattisson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Pilen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 16:19:19



KARIN STRANDELIN WASSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:09:53



GUNNAR DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 11:33:47



LENA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:46:32



PETER WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:08:29



KENT MATTISSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:43:12



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:35:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Pilen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT MATTISSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:10:43



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:35:21



HSB – där möjligheterna bor



STYRELSEN FÖR HSBs Brf Pilen i Sundsvall

Org. nr: 789200-5468

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 187 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

	Investeringsbehov 6695 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--

	Skuldsättning 1143 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

	Räntekänslighet 1,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

	Energikostnad 229 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 kommentarer

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	---	--------------

Styrelsens kommentarer

	Årsavgift 721 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	--	---	--

Styrelsens kommentarer

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.

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 stadgama 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 star något i årsredovisningen.