



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Pionen i Åstorp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Pionen i Åstorp, 716406-2882 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1988. Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun och äger fastigheten Pionen 1, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Åstorp med adress: Piongatan 8-52.

Föreningen har 23 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2329,5 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

12 stycken 3 rum & kök
11 stycken 4 rum & kök

Byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Utfört underhåll under året är:

- Service av pannor, fläktar och diverse fönsterbyten.
- Omläggning plattor.

Kommande underhållsåtgärder är planerade:

- Fortsätta byta ut trasiga fönster i området, löpande underhåll av fasader och fläktar.
- Utforska mer ekonomiska alternativ till gaspannorna.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 23 813 kr. Förra året var resultatet 279 699 kr. Under året förekommer mer kostnader för löpande och planerat underhåll.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för räkenskapsåret 2023 med 1,5 %.

AG

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2022.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:
Magnus Berg, ordförande
Peter Borg
Lennart Knutsson
Rolf Wallin

Suppleant:
Michael Buch

Stämman valde Afrodita Cristea från BoRevision och Camilla Bakklund som revisorssuppleant från BoRevision. Av HSB riksförbund är BoRevision utsedd.

Peter Borg har varit vicevärd fram till 2022-06-01 därefter är Rolf Wallin och Michael Buch vicevärdar.

Information medlemmar:
Uppmaning har utgått om att man måste bli bättre på att sköta underhållet av trädgårdar då det varit eftersatt.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 33. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 830 | 1 804 | 1 804 | 1 804 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 24 | 280 | 311 | 391 |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 264 | 440 | 442 | 479 |
| Soliditet (%) | 29 | 29 | 27 | 26 |
| Årsavgift (kr/kvm)* | 786 | 774 | 774 | 774 |
| Drift (kr/kvm) | 257 | 191 | 168 | 181 |
| Energikostnad el och vatten (kr/kvm) | 53 | 42 | 59 | 60 |
| Lån (kr/kvm) | 5 466 | 5 671 | 5 833 | 6 004 |
| Räntekänslighet** % | 7,0 % | 7,3 % | 7,5 % | 8% |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm) | 9 713 | 9 803 | 8 485 | |

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Exkluderar bostadsrättens el, värme och renhållning ^{A}

**Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändringar i eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse avgifter</i> | <i>Fond yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|---------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 1 384 001 | | 1 416 807 | 2 439 716 | 279 699 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | 279 699 | -279 699 |
| Till fond för yttre underhåll | | | 100 000 | -100 000 | |
| Från fond för yttre underhåll* | | | -340 337 | 340 337 | |
| Årets resultat | | | | | 23 813 |
| Vid årets slut | 1 384 001 | | 1 176 470 | 2 959 752 | 23 813 |

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat | 23 813 | 279 699 |
| Från fond för yttre underhåll* | 340 337 | 210 493 |
| Till fond för yttre underhåll** | -100 000 | -50 000 |
| Resultat efter disposition av underhåll | 264 150 | 440 192 |

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | 2 959 752,00 |
| Årets resultat | 23 812,85 |
| Balanseras i ny räkning | 2 983 564,85 |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Ar

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Rörelsens intäkter</i> | 1 | | |
| Nettoomsättning | | 1 830 492 | 1 803 528 |
| Övriga rörelseintäkter | | 107 | 2 |
| Summa rörelsens intäkter | | 1 830 599 | 1 803 530 |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Drift | 2 | -598 563 | -445 927 |
| Planerat underhåll | | -340 337 | -210 493 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -109 582 | -101 331 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -77 966 | -86 096 |
| Avskrivningar | | -448 804 | -448 804 |
| Summa rörelsens kostnader | | -1 575 252 | -1 292 651 |
| Rörelseresultat | | 255 347 | 510 879 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 290 | 1 147 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -232 824 | -232 327 |
| Summa finansiella poster | | -231 534 | -231 180 |
| Resultat efter finansiella poster | | 23 813 | 279 699 |
| Årets resultat | | 23 813 | 279 699 |

Å0

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 16 751 390 | 17 200 194 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 751 390 | 17 200 194 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 6 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 751 890 | 17 200 694 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 98 323 | 80 177 |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne | | 1 919 499 | 1 723 449 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 98 308 | 75 338 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 116 130 | 1 878 964 |
| <i>Kassa och bank</i> | 7 | 160 | 160 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 116 290 | 1 879 124 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 868 180 | 19 079 818 |

Å

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 1 384 001 | 1 384 001 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 176 470 | 1 416 807 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 560 471 | 2 800 808 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 2 959 752 | 2 439 716 |
| Årets resultat | | 23 813 | 279 699 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 983 565 | 2 719 415 |
| Summa eget kapital | | 5 544 036 | 5 520 223 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 12 304 616 | 9 976 546 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 304 616 | 9 976 546 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 428 000 | 3 234 070 |
| Leverantörsskulder | | 200 210 | 10 461 |
| Aktuella skatteskulder | | 88 928 | 49 204 |
| Övriga skulder | | 36 553 | 36 549 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 265 837 | 252 765 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 019 528 | 3 583 049 |
| Summa skulder | | 13 324 144 | 13 559 595 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 868 180 | 19 079 818 |

As

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

| | |
|--|---|
| <i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i> | % |
| -Byggnader | 2 |

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skatteunderskott sedan tidigare schablonbeskattning. Det skattemässiga underskottet uppgår till 9 188 011 kr.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

A6

Not 1 Rörelsens intäkter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 830 492 | 1 803 528 |
| | 1 830 492 | 1 803 528 |
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga intäkter | 107 | 2 |
| | 107 | 2 |
| Summa | 1 830 599 | 1 803 530 |

Not 2 Drift

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| EI | 9 718 | 7 207 |
| Vatten | 113 905 | 91 005 |
| Löpande underhåll | 234 645 | 65 721 |
| Fastighetservice | 30 139 | 74 353 |
| Fastighetsförsäkring | 25 337 | 24 247 |
| Kommunikation | 31 346 | 29 922 |
| Fastighetsavgift | 153 473 | 153 472 |
| Summa | 598 563 | 445 927 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 79 827 | 79 724 |
| Arvode extern revisor | 14 125 | 14 500 |
| Medlemsverksamhet | 15 630 | 7 107 |
| Summa | 109 582 | 101 331 |

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lön | - | -6 600 |
| Styrelsearvoden | 24 586 | 30 186 |
| Vicevärdsarvoden | 39 700 | 43 800 |
| Övriga kostnader | 252 | 504 |
| Sociala kostnader | 13 428 | 18 206 |
| Summa | 77 966 | 86 096 |

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

A6

Not 5 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 21 850 489 | 21 850 489 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 21 850 489 | 21 850 489 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -5 127 295 | -4 678 491 |
| Årets avskrivningar | -448 804 | -448 804 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 576 099 | -5 127 295 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 477 000 | 477 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 477 000 | 477 000 |
| Utgående redovisat värde | 16 751 390 | 17 200 194 |
| varav byggnader | 16 274 390 | 16 723 194 |
| varav mark | 477 000 | 477 000 |

Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp | Byggnad | Mark | Totalt |
|--------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Småhus | 15 420 000 | 5 043 000 | 20 463 000 |
| Summa | 15 420 000 | 5 043 000 | 20 463 000 |

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500 | 500 |
| Summa | 500 | 500 |

Not 7 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Handkassa | 160 | 160 |
| Summa | 160 | 160 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| SBAB | 1,63 % | 2025-12-08 | 2025-12-08 | 3 407 822 | 3 507 822 |
| SBAB | 3,91% | 2027-11-12 | 2027-11-12 | 2 756 070 | 2 884 070 |
| SBAB | 1,32 % | 2026-08-14 | 2026-08-14 | 3 527 173 | 3 627 173 |
| SBAB | 1,94 % | 2024-01-12 | 2024-01-12 | 3 041 551 | 3 191 551 |
| Summa | | | | 12 732 616 | 13 210 616 |
| varav kortfristig del | | | | -428 000 | -3 234 070 |
| varav långfristig del | | | | 12 304 616 | 9 976 546 |

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 10,6 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investerings är ej medräknade.

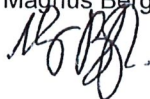
Ställda säkerheter till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 17 570 000 | 17 570 000 |
| Varav obelånade | -1 420 000 | -1 420 000 |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | 16 150 000 | 16 150 000 |

Underskrifter

Astorp, 2023-04 - 06

Magnus Berg



Peter Borg



Lennart Knutsson




Rolf Wallin



Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04 -19 .


Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB


Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pionen i Åstorp, org.nr. 716406-2882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pionen i Åstorp 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

Ulöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pionen i Åstorp 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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, 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.

Åstorp den 19/4-2023



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne