



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pionen 5 med säte i Östersund org.nr. 769635-9921 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pionen 5	2018-02-21	1940

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1201
1	lägenheter (upplåten bostadsrätt med hyresrätt)	76
12	p-platser	0
<b>Totalt 28 objekt</b>		<b>1277</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 10 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Britt-Louise Tander	Ordförande	
Anna Bergström	Ledamot	
Henrik Johansson	Ledamot	
Daniel Tallkvist	Ledamot	2023-07-12
Bodil Sigvardsson	HSB Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Tallkvist, Britt-Louise Tander samt fyllnadsval 1 år efter Henrik Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen av Henrik Johansson, Bodil Sigvardsson och Britt-Louise Tander.

Revisorer har varit: Henning Schaub vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevison.

Valberedning har varit: Anette Jonsson, vald vid föreningsstämman.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-16. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs HSB Normalstadgar, 2023 version 1, enhälligt beslut nr.1.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8,8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-07-20. Underhållsplanen uppdaterades i samband att den upprättades efter fastighetsbesiktningen 2022-07-18. Vid årliga besiktningen varje år tar man ställning till om planen behöver uppdateras och köper då en ny plan vid behov.

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

Årtal	Ändamål
2018	Omfattande renovering i samband med ombildning av föreningen till bostadsrättsförening: reparation, målning av fasad och trapphus, renovering av tvättstuga och övriga källarutrymmen. Stambye i hela fastigheten samt renovering av samtliga badrum.
2019	Byte plåtdörr till källarförråd/cykelrum.
2019	Installerat brandcellsörrar p.g.a säkerhetskrav från Östersunds Kommun.
2020	Lagning källargolv.
2021-2022	Utformning utemiljö.
2023	Utformning uteplats

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av koddosor till entréer

Föreningen gör årligen en fastighetsbesiktning och uppdaterar underhållsplanen för att planera kommande underhållsbehov, vid behov.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	142	217	193	245	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 609	5 909	5 970	6 031	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 964	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	0
Energikostnad, kr/kvm	163	159	159	147	0
Årsavgifter, kr/kvm	710	655	642	636	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	763	751	731	739	0
Nettoomsättning, tkr	974	959	933	944	923
Resultat efter finansiella poster, tkr	-188	-74	-103	-86	-158
Soliditet, %	61	61	60	60	58

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Enligt BFNAR 2023.1 ska man utgå från taxerad yta, vilket innebär att även garageytor (belagda med hyra) kommer att räknas med i total yta.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el, vatten och bredband.



Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning om föreningens förlust

Årets resultat är -188 tkr och efter avsättning till / avlyft från underhållsfonden -384 tkr.

Kassaflödet är negativt, ett lån har under året villkorsändrats, vilket medfört ökade räntekostnader med ca 100tkr. Detta till följd av oroligheterna i världen och Sveriges ekonomiska läge med lågkonjunktur och hög inflation. Riksbanken har under året höjt styrräntan, vilket påverkat långgivarnas räntevillkor till sina kunder. Styrelsen beslutade i samband med att lånet sattes om att göra en extraamortering på 300 tkr.

Styrelsen ser årligen över föreningens underhållsplan och behovet av avgiftshöjning. Styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 230101 och ytterligare 8,8% fr.o.m. 240101 för att bemöta stigande kostnader och kommande ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	12 282 800	0	0	12 282 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	185 460	0	196 000	381 460
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 468 260</b>	<b>0</b>	<b>196 000</b>	<b>12 664 260</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-524 805	-73 538	-196 000	-794 343
Årets resultat, kr	-73 538	73 538	-187 760	-187 760
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-598 343</b>	<b>0</b>	<b>-383 760</b>	<b>-982 103</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 869 917</b>	<b>0</b>	<b>-187 760</b>	<b>11 682 157</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 196 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-598 343
Årets resultat, kr	-187 760
Reservation till underhållsfond, kr	-196 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-982 103</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-982 103
-----------------------------	----------

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

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	973 958	959 361
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>973 958</b>	<b>959 361</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-455 591	-415 391
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 503	-120 848
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-29 636	-29 800
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-368 769	-350 144
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-943 500</b>	<b>-916 182</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>30 458</b>	<b>43 178</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		810	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 028	-116 819
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-218 218</b>	<b>-116 716</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-187 760</b>	<b>-73 538</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	18 301 764	18 639 820
Inventarier och installationer	Not 8	79 579	110 292
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>18 381 343</u>	<u>18 750 112</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>18 381 343</u>	<u>18 750 112</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 925	0
Avräkningskonto HSB		627 837	778 521
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	206	5 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	53 811	45 638
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>686 779</u>	<u>829 901</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Bank	Not 11	19 651	20 901
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>19 651</u>	<u>20 901</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>706 430</u>	<u>850 802</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>19 087 773</u>	<u>19 600 914</u>

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 282 800	12 282 800
Fond för yttre underhåll	381 460	185 460
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 664 260</b>	<b>12 468 260</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-794 343	-524 805
Årets resultat	-187 760	-73 538
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-982 103</b>	<b>-598 343</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 682 157</b>	<b>11 869 917</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 675 000	7 467 460
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 675 000</b>	<b>7 467 460</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 487 460	77 912
Leverantörsskulder	46 619	25 952
Aktuell skatteskuld	Not 13 2 966	28 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 193 571	131 465
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>730 616</b>	<b>263 537</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>7 405 616</b>	<b>7 730 997</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 087 773</b>	<b>19 600 914</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	30 458	43 178
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	368 769	350 144
	<u>399 227</u>	<u>393 323</u>
Erhållen ränta	810	103
Erlagd ränta	-184 667	-116 819
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>215 370</u>	<u>276 606</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 562	19 298
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	23 170	121
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>230 978</u>	<u>296 024</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-101 590
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-101 590</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-382 912	-77 912
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-382 912</u>	<u>-77 912</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-151 934</b>	<b>116 522</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	799 422	682 900
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>647 488</u>	<u>799 422</u>
	<b>-151 934</b>	<b>116 522</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	853 236	836 496
Hysesintäkt bostäder	74 052	72 600
Hysesintäkt garage och bilplatser	42 600	42 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 075	7 972
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	293
* I årsavgiften ingår kall-och varmvatten, värme samt kabel-tv. medlemmarna har egna el- och bredbandsavtal	<u>973 958</u>	<u>959 361</u>
<b>Not 3 DRIFTKOSTNADER</b>		
Reparationer	-5 694	-16 809
Sotning	-13 500	0
El	-24 704	-20 760
Uppvärmning	-140 918	-131 722
Vatten	-43 156	-51 150
Renhållning	-39 143	-34 906
Serviceavtal	-1 952	-2 773
Förvaltningskostnader	-132 748	-108 497
Försäkringar	-17 215	-15 726
Fastighetsskatt	-25 424	-24 785
Övriga driftkostnader	-11 138	-8 264
	<u>-455 591</u>	<u>-415 391</u>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 600	-9 675
Övriga förvaltningskostnader	-46 897	-46 335
Kostnader överlåtelse och panter	-4 200	-9 400
Föreningsverksamhet	-1 668	-813
Kontorsutrustning och -material	0	-2 060
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 154	-954
Konsulter	0	-32 531
Förbrukningsinventarier	-10 485	-6 580
Medlemsavgifter HSB	-12 500	-12 500
	<u>-89 503</u>	<u>-120 848</u>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-23 000	-24 000
Övriga arvoden	-1 000	0
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-4 636	-4 800
	<u>-29 636</u>	<u>-29 800</u>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-338 056	-338 056
Installationer och inventarier	-30 713	-12 088
	<u>-368 769</u>	<u>-350 144</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 166 979	13 166 979
Ingående anskaffningsvärde mark	7 010 507	7 010 507
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 177 486</b>	<b>20 177 486</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 537 666	-1 199 609
Årets avskrivningar byggnader	-338 056	-338 056
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 875 722</b>	<b>-1 537 666</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 301 764</b>	<b>18 639 820</b>
Redovisade värden byggnader	11 291 257	11 629 313
Redovisade värden mark	7 010 507	7 010 507

Fastighetsbeteckning: Pionen 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	11 000 000	3 456 000	14 456 000	14 456 000
		<b>11 000 000</b>	<b>3 456 000</b>	<b>14 456 000</b>	<b>14 456 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 404 900	11 404 900
varav i eget förvar	-1 795 900	-1 795 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 609 000</b>	<b>9 609 000</b>

**Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	153 565	51 975
Årets investeringar (2st tvättmaskiner 2022)	0	101 590
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>153 565</b>	<b>153 565</b>
Ingående avskrivningar	-43 273	-31 185
Årets avskrivningar	-30 713	-12 088
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-73 986</b>	<b>-43 273</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 579</b>	<b>110 292</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	206	5 742
	<b>206</b>	<b>5 742</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	19 389	17 215
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	5 499	5 100
Förutbetalad administration	11 569	11 359
Förutbetalad fastighetsskötsel	12 459	11 964
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 895	0
	<b>53 811</b>	<b>45 638</b>



2023-12-31 2022-12-31

**Not 11 BANK**

Konto i Handelsbanken	19 651	20 901
	<u>19 651</u>	<u>20 901</u>

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	1,39%	2024-12-30	467 460	77 912
Stadshypotek 164-4251	4,70%	2026-03-30	6 695 000	20 000
			<u>7 162 460</u>	<u>97 912</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 675 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 20 000

Lån som ska konverteras inom ett år 467 460

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 487 460

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 391 648

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 672 900

**Not 13 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	2 966	28 208
	<u>2 966</u>	<u>28 208</u>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 761	26 693
Upplupna räntekostnader	52 444	18 083
Upplupen revision	12 500	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	83 366	75 789
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 500	0
	<u>193 571</u>	<u>131 465</u>

**Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Datum 25/3 2024

  
Anna Bergström

  
Bodil Sigvardsson

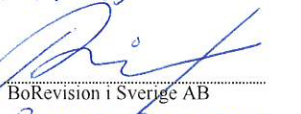
  
Britt-Louise Tander

  
Henrik Johansson

Vår revisionsberättelse har angivits 2024 - 04 - 03

  
Revisor vald av föreningsstämman

Henning Schou

  
BoRevison i Sverige AB  
RICHARD ÖHLSSON  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pionen 5 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

### 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. 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Pionen 5 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 den 314 2024

  
Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Henning Schoult  
Av föreningen vald revisor