



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Pionen i Sävsjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Pionen i Sävsjö

Org. nr. 716403-3735

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01-2023-12-31,
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Sävsjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1986 på fastigheten Pionen 12 i Sävsjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st enplans bostadshus med adresserna: Pionvägen 1-5 och Pionvägen 7, 9, 11, 13, 15, 17 och 19.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	2	Rok	260 m ²
		8 st	3	Rok	648 m ²
		12 st			908 m ²
Garage	Hyresrätt	6 st			
P-platser	Hyresrätt	6 st			
		12 st			
Totalt		24 st			908 m²

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

- Byte av tak (2022)
- Iordningställande av parkeringsplatser (2022)
- Byte av plank/staket vid garage (2021)
- Trädfällning på området (2020)
- Satt upp trappräcke vid gångväg (2020)
- Målning av staket (2020)
- Ny belysning utanför soprummet (2019)
- Radonmätning (2019)
- Installation av fibernät (2017)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen gjort följande större underhåll:

- Upprättat en underhållsplan

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes kontinuerligt av styrelsen. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av garageportar (2025)
- Målning av samtliga fastigheter (2029)

Aktiviteter

Föreningen har i år inte haft någon städdag dessa uppgifter har fördelats inom styrelsen.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 % från och med 2024-01-01.

Avgiften för el, värme och vatten ingår ej i årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 94 824 kr. Föreningen har ett sparande per kvm på 335 kr/kvm och ett positivt kassaflöde. Föreningen planerar en avgiftshöjning.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 15 (13) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 17 (17) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 (0) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Ing-Mari Grahn	ordförande
Anita Arpas	sekreterare
Monika Johansson	ledamot
Eva-Lena Svensson	ledamot
Mariette Nilsson	ledamot
Tadeus Svensson	ledamot
Laila Fransson	ledamot utsedd av HSB Göta
Jan-Olof Ekström	suppleant
Lise-Lotte Lagerqvist	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anita Arpas, Ing-Mari Grahn och Mariette Nilsson samt suppleanten Jan-Olof Ekström och Lise-Lotte Lagerqvist.

Ledamöterna Eva-Lena Svensson och Tadeus Svensson avgår i förtid.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ing-Mari Grahn, Laila Fransson, Mariette Nilsson och Eva-Lena Svensson, två i förening.

Revisor har varit Susanne Lilja vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Ing-Mari Grahn med Eva-Lena Svensson som suppleant.

Valberedning har varit Magnus Grahn och Bertil Nilsson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	617	594	565	562	545
Res. efter finansiella poster, tkr	-23	20	-8	664	48
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	682	656	625	625	607
Skuldsättning kr/kvm	4 974	5 093			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 974	5 093			
Sparande per kvm	335	294			
Räntekänslighet, %	7,3	7,8			
Energikostnad per kvm	15	17			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	100	97			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	271 996	0	1 134 047	429 652	20 270
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			-22 199	42 469	-20 270
				472 121	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			68 000	-68 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-84 428	84 428	
Årets resultat					-22 832
Belopp vid årets slut	271 996	0	1 095 420	488 549	-22 832

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	488 549
Årets resultat	-22 832
Till stämmans förfogande	465 717

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	465 717
	465 717

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 095 420 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	616 690	593 626
Summa rörelsens intäkter		616 690	593 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-154 695	-148 100
Periodiskt underhåll		-84 428	-3 642
Övriga externa kostnader	Not 3	-18 600	-19 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-21 541	-24 692
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-242 602	-242 602
Övriga rörelsekostnader		0	-22 199
Summa rörelsens kostnader		-521 866	-460 335
Rörelseresultat		94 824	133 291
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 871	2 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 527	-115 136
Summa finansiella poster		-117 656	-113 021
Årets resultat		-22 832	20 270

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	5 005 416	5 248 018
Mark		545 105	545 105
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
		<u>5 550 521</u>	<u>5 793 123</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 551 021</u>	<u>5 793 623</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		352 802	472 008
Övriga fordringar	Not 7	1 617	15 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	22 098	16 587
		<u>376 517</u>	<u>503 750</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	650 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		17 616	17 173
		<u>17 616</u>	<u>17 173</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 044 133</u>	<u>920 923</u>
Summa tillgångar		<u>6 595 154</u>	<u>6 714 545</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	271 996	271 996
Fond för yttre underhåll	1 095 420	1 134 047
	<u>1 367 416</u>	<u>1 406 043</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	488 549	429 652
Årets resultat	-22 832	20 270
	<u>465 717</u>	<u>449 922</u>
Summa eget kapital	<u>1 833 133</u>	<u>1 855 965</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 4 408 293	4 527 585
	<u>4 408 293</u>	<u>4 527 585</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 108 060	96 828
Leverantörsskulder	22 306	2 243
Skatteskulder	14 319	29 949
Fond för inre underhåll	139 306	135 310
Övriga skulder	Not 11 5 897	4 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 63 840	62 498
	<u>353 728</u>	<u>330 995</u>
Summa skulder	<u>4 762 021</u>	<u>4 858 580</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>6 595 154</u>	<u>6 714 545</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-22 832	20 270
Avskrivningar	242 602	242 602
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	219 770	262 872
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 027	-14 272
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 501	-581 938
Kassaflöde från löpande verksamhet	239 297	-333 338
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	2 280 495
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	2 280 495
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-108 060	-99 636
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-108 060	-99 636
Årets kassaflöde	131 237	1 847 521
Likvida medel vid årets början *)	889 181	2 903 833
Likvida medel vid årets slut *)	1 020 418	889 181

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,0
Ombyggnader	4,3

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 774 910 kr (2 774 910 kr).		
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
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.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	619 392	595 584
Hyror	19 920	20 820
Övriga intäkter	2 375	3 058
Bruttoomsättning	641 687	619 462
Hysesbortfall	-1	-840
Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
	616 690	593 626
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	18 016	8 444
Reparationer	8 618	12 531
El	13 846	15 275
Sophämtning	15 619	17 811
Övriga avgifter	16 467	14 843
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 200	40 200
Förvaltningsarvoden	38 994	37 611
Övriga driftskostnader	2 934	1 385
	154 695	148 100

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 500	10 000
Medlemsavgifter	9 100	9 100
	18 600	19 100
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	9 650	7 850
Revisorsarvode	1 000	600
Löner och andra ersättningar	0	4 700
Sociala kostnader	3 441	2 967
	14 091	16 117
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	7 250	8 375
Sociala kostnader	200	200
	7 450	8 575
Totalt	21 541	24 692
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	242 602	242 602
	242 602	242 602

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2076 1987				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 641 999	6 461 865			
Årets investeringar	0	2 280 495			
Årets försäljning/ utrangering	0	-100 361			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 641 999	8 641 999			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 393 981	-3 229 541			
Årets avskrivningar	-242 602	-242 602			
Årets försäljning/utrangering	0	78 162			
Utgående avskrivningar	-3 636 583	-3 393 981			
Utgående bokfört värde	5 005 416	5 248 018			
Taxeringsvärde för Pionen 12					
Byggnad - bostäder	3 884 000	3 884 000			
Mark - bostäder	1 476 000	1 476 000			
Taxeringsvärde totalt	5 360 000	5 360 000			
Not 7 Övriga fordringar					
Skattefordran	335	0			
Skattekonto	1 282	15 155			
	1 617	15 155			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	20 830	16 467			
Upplupna intäkter	1 268	120			
	22 098	16 587			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	200 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	250 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	100 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	100 000
					650 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 10 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Stadshypotek AB	292356	2,05%	2026-07-30	1 584 905	18 060	
Stadshypotek AB	294265	2,05%	2026-12-30	1 280 000	60 000	
Stadshypotek AB	297416	4,22%	2030-07-30	1 651 448	30 000	
				4 516 353	108 060	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 408 293	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 976 053	
Kortfristig del av långfristig skuld					108 060	96 828
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 108 060 kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttaga pantbrev i fastighet					6 026 000	6 026 000
<i>Varav obelånade</i>					0	0
Not 11 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					3 195	2 535
Arbetsgivaravgifter					2 702	1 633
					5 897	4 168
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					8 231	8 363
Övriga upplupna kostnader					3 383	4 844
Förutbetalda hyror och avgifter					52 226	49 291
					63 840	62 498

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Sävsjö

Anita Arpas

Eva-Lena Svensson

Ing-Mari Grahn

Laila Fransson

Mariette Nilsson

Monika Johansson

Tadeus Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftSusanne Lilja
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pionen i Sävsjö, org.nr. 716403-3735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pionen i Sävsjö 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 i Sävsjö 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 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 revisionsssed 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 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.

Sävsjö

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Lilja
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Pionen i Sävsjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ING-MARI GRAHN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 20:14:24



EVA-LENA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 08:01:35



MARIETTE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 09:08:41



MONIKA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 20:31:46



LAILA FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 21:27:12



TADEUS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 08:31:05



ANITA ARPAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 15:52:21



SUSANNE LILJA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 09:27:45



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:08:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Pionen i Sävsjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE LILJA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 09:29:09



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:07:53



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.