



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Pionen 5

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pionen 5 med säte i Östersund org.nr. 769635-9921 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-05-29.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 277
12	p-platser	0
Totalt 28 objekt		1 277

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 10 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.
Föreningen har 1 bostadsrätt i egen ägo upplåten med hyresrätt á 76 kvm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bodil Sigvardsson	Ordförande
Anna Bergström	Ledamot
Viktoria Sanchez	HSB Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anna Bergström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas Bodil Sigvardsson, Anna Bergström, Viktoria Sanchez

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

Valberedning har varit Anette Jonsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar. Beslut att anta HSB:s normalstadgar 2023, version 1, beslut nr 2. Enhälligt beslut.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,8%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond 196 000kr enligt budget.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-24. Föreningen gör årligen en fastighetsbesiktning och uppdaterar underhållsplanen för att planera kommande underhållsbehov.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Lagning källargolv.
2021-2022	Utformning utemiljö.
2023	Utformning uteplats
2024	Byte entreport Skolgatan samt nya koddosor

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

Årtal	Åtgärd
2025-2029	Inget större planerat underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	113	142	217	193	245
Skuldsättning, kr/kvm	5 376	5 609	5 909	5 970	6 031
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 376	5 964	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	186	163	159	159	147
Årsavgifter, kr/kvm	773	710	655	642	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	831	763	751	731	739
Nettoomsättning, tkr	1 061	974	959	933	944
Resultat efter finansiella poster, tkr	-321	-188	-74	-103	-86
Soliditet, %	61	61	61	60	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningarna som blev till följd av bildandet av föreningen år 2018, eftersom avskrivningarna måste beräknas från året fastigheten byggdes.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -236 368 kr. Detta beror främst på att föreningen under året gjort en extraamortering på 200 000 kr för att sänka räntekostnaderna. Föreningen har dessutom under året investerat i underhåll genom att byta port och torktumlare samt köpt in ett cykelställ. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 113 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om årsavgiftshöjning samt höjning av hyreslgh med 8,8% från 240101. Ytterligare förändring av årsavgiften beslutades med en höjning på 3% från 250101.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	381 460	0	75 351	456 811
S:a bundet eget kapital, kr	12 664 260	0	75 351	12 739 611
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-794 343	-187 760	-75 351	-1 057 455
Årets resultat, kr	-187 760	187 760	-321 321	-321 321
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-982 103	0	-396 672	-1 378 776
S:a eget kapital, kr	11 682 157	0	-321 321	11 360 835

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 196 000 kr samt ianspråktagande skett med 120 649 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	-982 103
Årets resultat, kr	-321 321
Reservation till underhållsfond, kr	-196 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	120 649
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 378 775

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 378 775
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 060 753	973 958
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 060 753	973 958
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-470 232	-455 591
Underhåll enligt plan	Not 4	-120 649	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 935	-89 503
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-29 907	-29 636
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-344 457	-368 769
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 063 180	-943 500
RÖRELSERESULTAT		-2 427	30 458
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 354	810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 248	-219 028
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-318 894	-218 218
ÅRETS RESULTAT		-321 321	-187 760

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	17 977 625	18 301 764
Inventarier och installationer	Not 9	59 261	79 579
Summa materiella anläggningstillgångar		18 036 886	18 381 343
Summa anläggningstillgångar		18 036 886	18 381 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 925
Avräkningskonto HSB		392 719	627 837
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 372	206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	61 616	53 811
Summa kortfristiga fordringar		458 707	686 779
Kassa och bank			
Bank	Not 12	18 401	19 651
Summa kassa och bank		18 401	19 651
Summa omsättningstillgångar		477 108	706 430
SUMMA TILLGÅNGAR		18 513 993	19 087 773

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 282 800	12 282 800
Fond för yttre underhåll	456 811	381 460
<i>Summa bundet eget kapital</i>	12 739 611	12 664 260
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 057 455	-794 343
Årets resultat	-321 321	-187 760
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 378 775	-982 103
Summa eget kapital	11 360 836	11 682 157
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 655 000	6 675 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 655 000	6 675 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 209 548	487 460
Leverantörsskulder	43 576	46 619
Aktuell skatteskuld	Not 14 3 614	2 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 241 419	193 571
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	498 157	730 616
Summa skulder	7 153 157	7 405 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 513 993	19 087 773

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-2 427	30 458
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	344 457	368 769
	<u>342 031</u>	<u>399 227</u>
Erhållen ränta	1 354	810
Erlagd ränta	-320 404	-184 667
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>22 981</u>	<u>215 370</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 046	-7 562
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	45 609	23 170
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>61 544</u>	<u>230 978</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amorteringar	-297 912	-382 912
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-297 912</u>	<u>-382 912</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-236 368	-151 934
Likvida medel vid årets början	647 488	799 422
Likvida medel vid årets slut	<u>411 120</u>	<u>647 488</u>
	-236 368	-151 934

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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.

Beskattnings

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	987 060	853 236
Årsavgiftsbortfall bostäder	-58 740	0
Hysesintäkt bostäder	80 580	74 052
Hysesintäkt garage och bilplatser	42 834	42 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 026	4 075
Övriga primära intäkter och ersättningar	-7	-5
	1 060 753	973 958

I Årsavgift ingår värme, vatten och kabel-tv. Medlemmarna har egna el- och bredbandsavtal.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-5 202	-5 694
Sotning	-3 000	-13 500
El	-21 261	-24 704
Uppvärmning	-156 843	-140 918
Vatten	-58 834	-43 156
Renhållning	-46 041	-39 143
Serviceavtal	-1 969	-1 952
Förvaltningskostnader	-124 772	-132 748
Försäkringar	-19 389	-17 215
Fastighetsskatt	-26 080	-25 424
Övriga driftskostnader	-6 843	-11 138
	-470 232	-455 591

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder (byte dörr)	-60 500	0
Underhåll tvättstuga (byte torktumlare)	-60 149	0
	-120 649	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 700	-12 600
Övriga förvaltningskostnader	-47 979	-46 897
Kostnader överlåtelse och panter	-8 020	-4 200
Föreningsverksamhet	-300	-1 668
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 154
Förbrukningsinventarier	-15 136	-10 485
Medlemsavgifter HSB	-12 800	-12 500
	-97 935	-89 503

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-23 000	-23 000
Övriga arvoden	-1 000	-1 000
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-4 907	-4 636
	-29 907	-29 636

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-324 139	-338 056
Installationer och inventarier	-20 318	-30 713
	-344 457	-368 769

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

13 166 979

13 166 979

Ingående anskaffningsvärde mark

7 010 507

7 010 507

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**20 177 486****20 177 486****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 875 722

-1 537 666

Årets avskrivningar byggnader

-324 139

-338 056

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 199 861****-1 875 722****Utgående redovisat värde****17 977 625****18 301 764**

Redovisade värden byggnader

10 967 118

11 291 257

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
		11 000 000	3 456 000	14 456 000	14 456 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

11 404 900

11 404 900

varav i eget förvar

1 795 900

1 795 900

Summa ställda säkerheter**9 609 000****9 609 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

153 565

153 565

Utgående anskaffningsvärden

153 565

153 565

Ingående avskrivningar

-73 986

-43 273

Årets avskrivningar

-20 318

-30 713

Utgående avskrivningar

-94 304

-73 986

Utgående redovisat värde**59 261****79 579**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

4 372

206

4 372**206****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

21 542

19 389

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning

0

5 499

Förutbetalad administration

12 088

11 569

Förutbetalad fastighetsskötsel

12 861

12 459

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 126

4 895

61 616**53 811**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 BANK

Handelsbanken

18 401

19 651

18 401**19 651****Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	4,70%	2026-03-30	6 675 000	20 000
Stadshypotek 164-4251	3,60%	2025-12-30	189 548	77 912
			6 864 548	97 912

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 655 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

20 000

Lån som ska konverteras inom ett år

189 548

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

209 548

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

391 648

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

6 374 988

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

3 614

2 966

3 614**2 966****Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

32 292

31 761

Upplupna räntekostnader

52 288

52 444

Upplupen revision

13 200

12 500

Förutbetalda årsavgifter och hyror

83 490

83 366

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

60 149

13 500

241 419**193 571****Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Bergström.....
Bodil Sigvardsson.....
Viktoria Sanchez

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

Revisor vald av föreningsstämman
Henning SchaubBoRevision i Sverige AB
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 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Pionen 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henning Schaub
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Pionen 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BODIL SIGVARDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 16:38:18



ANNA BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 13:51:57



VIKTORIA SANCHEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 16:40:09



HENNING SCHAUB

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:15:10



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:09:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Pionen 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENNING SCHAUB

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:17:12



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:29:53



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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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

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

TOMTRÄTT

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

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 står något i årsredovisningen.