



ÅRSREDOVISNING

2024

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Pionen i Åstorp, 716406-2882 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1988. Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun och äger fastigheten Pionen 1, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter.

Fastigheten är geografiskt belägen i Åstorp med adress: Piongatan 8-52.

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

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

12 stycken 3 rum & kök

11 stycken 4 rum & kök

Byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning utfördes under våren 2024 av HSB Skåne och föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Underhållsåtgärder som utförts under året:

- Byte fönster, dörrar/altandörrar och löpande underhåll.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Byte fönster, gaspannor, vindskivor
- Asfaltering
- Fasadarbete

Ekonomi

Årets resultat uppgår till - 33 748 kr. Förra året var resultatet 210 732 kr. Kostnaderna för framförallt löpande underhåll och räntekostnaderna är högre.

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 3 %. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % den 1 januari 2025.

10

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2024.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Magnus Berg, ordförande

Rolf Wallin

Nicklas Gunnarsson

Suppleant:

Johan Hedlund

Stämman valde revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB riksförbund.

Rolf Wallin har varit vicevärd.

Annan väsentlig Information:

Att det medföljer skyldigheter när man innehar en bostadsrätt, som att sköta utemiljön, underhållet av bostadsrätten, vikten av att engagera sig i föreningen/styrelsearbetet.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 32. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 907	1 858	1 830	1 804
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-34	211	24	280
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	178	390	264	440
Soliditet (%)	32	31	29	29
Årsavgift (kr/kvm)*	822	798	786	774
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	100 %	99,8 %		
Energikostnad el och vatten (kr/kvm)	77	52	53	42
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	5 111	5 304		
Skuldsättning (kr/kvm)	5 111	5 304	5 466	5 671
Räntekänslighet** %	6,2 %	6,6 %	7,0 %	7,3 %
Sparande (kr/kvm)	284	391	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	8 423	10 289	9 713	9 803

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

*Exkluderar bostadsrättens el, värme och renhållning

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

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

5 < 4 %

4 4 - 7%

- 3 7 - 10 %
2 10 - 20 %
1 > 20 %

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 2 329,5 m2.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror bl.a. på att kostnaderna för löpande underhåll är högre. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2024 med 3% och med 3 % från 1 januari 2025. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 448 484 kr.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 384 001		997 308	3 162 727	210 732
Disposition enligt stämmobeslut				210 732	-210 732
Till fond för yttre underhåll			35 000	-35 000	
Från fond för yttre underhåll*			-246 741	246 741	
Årets resultat					-33 748
Vid årets slut	1 384 001		785 567	3 585 200	-33 748

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-33 748	210 732
Från fond för yttre underhåll*	246 741	254 162
Till fond för yttre underhåll**	-35 000	-75 000
Resultat efter disposition av underhåll	177 993	389 894

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 585 200,00
Årets resultat	-33 748,06
Balanseras i ny räkning	3 551 451,94

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

TO

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 907 327	1 858 008
Övriga rörelseintäkter		-	2 850
Summa rörelsens intäkter		1 907 327	1 860 858
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-737 822	-525 190
Planerat underhåll		-246 741	-254 162
Övriga externa kostnader	3	-113 763	-103 094
Personalkostnader och arvoden	4	-74 522	-64 764
Avskrivningar		-448 804	-448 804
Summa rörelsens kostnader		-1 621 652	-1 396 014
Rörelseresultat		285 675	464 844
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 314	4 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 737	-258 997
Summa finansiella poster		-319 423	-254 112
Resultat efter finansiella poster		-33 748	210 732
Årets resultat		-33 748	210 732

10

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 853 782	16 302 586
Summa materiella anläggningstillgångar		15 853 782	16 302 586
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 854 282	16 303 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		37 285	61 609
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 971 621	1 971 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 993	151 317
Summa kortfristiga fordringar		2 123 899	2 184 063
<i>Kassa och bank</i>	7	160	160
Summa omsättningstillgångar		2 124 059	2 184 223
SUMMA TILLGÅNGAR		17 978 341	18 487 309

TO

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 384 001	1 384 001
Fond för yttre underhåll		785 567	997 308
Summa bundet eget kapital		2 169 568	2 381 309
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 585 200	3 162 726
Årets resultat		-33 748	210 732
Summa fritt eget kapital		3 551 452	3 373 458
Summa eget kapital		5 721 020	5 754 767
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 599 243	9 075 065
Summa långfristiga skulder		5 599 243	9 075 065
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 307 373	3 279 551
Leverantörsskulder		57 701	110 201
Aktuella skatteskulder		29 317	38 449
Övriga skulder		1 247	1 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 440	228 029
Summa kortfristiga skulder		6 658 078	3 657 477
Summa skulder		12 257 321	12 732 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 978 341	18 487 309

to

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-33 748	210 732
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	448 804	448 803
	415 056	659 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	415 056	659 535
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	60 648	-16 294
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-27 220	-213 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 484	429 638
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-448 000	-378 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-448 000	-378 000
Årets kassaflöde	484	51 638
Likvida medel vid årets början	1 971 297	1 919 659
Likvida medel vid årets slut	1 971 781	1 971 297

70

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Almänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

-Byggnader

%

2

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.
Avräkningskonto HSB Nordvästra Skåne klassificeras som likvida medel.

20

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 913 724	1 858 008
Avgiftsbortfall	-6 397	
	1 907 327	1 858 008
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter		2 850
		2 850
Summa	1 907 327	1 860 858

I årsavgiften ingår vatten, tv/bredband. Exkluderar bostadsrättens el, värme och renhållning.

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	10 693	10 640
Vatten	169 184	109 952
Löpande underhåll	239 655	115 482
Fastighetsservice	66 814	74 583
Fastighetsförsäkring	30 479	26 720
Kommunikation	36 933	34 340
Fastighetsavgift	184 064	153 473
Summa	737 822	525 190

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	80 077	72 521
Arvode extern revisor	19 189	14 875
Medlemsverksamhet	14 497	15 698
Summa	113 763	103 094

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	25 586	19 572
Milersättning	252	-
Vicevärdsarvoden	37 200	37 200
Sociala kostnader	11 484	7 992
Summa	74 522	64 764

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

to

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 850 489	21 850 489
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 850 489	21 850 489
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 024 903	-5 576 099
Årets avskrivningar	-448 804	-448 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 473 707	-6 024 903
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	477 000	477 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	477 000	477 000
Utgående redovisat värde	15 853 782	16 302 586
varav byggnader	15 376 782	15 825 586
varav mark	477 000	477 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	16 634 000	7 908 000	24 542 000
Summa	16 634 000	7 908 000	24 542 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	160	160
Summa	160	160

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	1,63 %	2025-12-08	2025-12-08	3 247 822	3 347 822
SBAB	3,91%	2027-11-12	2027-11-12	2 500 070	2 628 070
SBAB	1,32 %	2026-08-14	2026-08-14	3 327 173	3 427 173
SBAB	1,94 %	2024-01-12	2024-01-12	-	2 951 551
Stadshypotek	4,35 %	2025-01-14	2024-01-14	2 831 551	-
Summa				11 906 616	12 354 616
varav kortfristig del				-6 307 373	-3 279 551
varav långfristig del				5 599 243	9 075 065

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

TO

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 9,9 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 570 000	17 570 000
Varav obelånade	-1 420 000	-1 420 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 150 000	16 150 000

Underskrifter

Åstorp 2025-03-04.



Magnus Berg



Rolf Wallin



Nicklas Gunnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-01.



Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pionen i Åstorp för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pionen i Åstorp för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Åstorp 2025-04-01



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne