



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Pionen i Norrköping

Sparande 160 kr/kvm	Investeringsbehov 385 kr/kvm	Skuldsättning 8 560 kr/kvm
Räntekänslighet 15 %	Energikostnad 276 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 994 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
160 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
385 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
8 560 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
15 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
276 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
994 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pionen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769631-2755 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pionen 21	2015-12-16	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	105
2	garageplatser	0
8	p-platser	0
9	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	518
3	lägenheter (hyresrätt)	218
Totalt 28 objekt		841

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 3 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Frejd	Ordförande	2023-06-13
Ingrid Holmgren	Ledamot	2023-06-13
Johanna Christensen	Ledamot	2022-06-14
Simon Jagerlöv	Ledamot	2023-06-13
Torbjörn Walterhed	Ledamot, utsedd av HSB	2020-08-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Frejd och Johanna Christensen.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas i förening av Annika Frejd och Johanna Christensen.

Revisorer har varit: Emelie Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Adam Lindberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +25% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-28.

Föreningen har haft ett gemensamt medlemsmöte den 2023-04-19 samt en arbetsdag 2023-08-29.

Följande underhåll har utförts under året:

Torkskåp i tvättstugan installerat.
Grävarbete utanför Smedstugugatan 37. Nya avloppsrör nedlagda.

En utredning om byte av fönster har genomförts. Den resulterade i att styrelsen avvaktar med fönsterbyte till det ekonomiska läget tillåter det.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Stambyte inklusive renovering av kök och badrum
2017	Byte av lägenhetsdörrar och entréer
2017	Byte av undercentral och termostater
2017	Byte av tak
2017	Renovering av tvättstuga
2017	Målning av trapphus
2018	Utökat antal parkeringsplatser
2021	Skiljevägg mellan lokaler uppsatt
2021	OVK

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

Byte av fönster.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har inga bostadsrätter överlåtits eller upplåtits.

Både vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 13.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	160	198	203	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 560	8 727	8 895	9 021	9 188
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 897	14 169	14 441	0	0
Räntekänslighet, %	15	17	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	276	241	244	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	994	932	875	849	823
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	59	54	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 028	971	992	0	0
Nettoomsättning, tkr	857	812	828	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-201	-138	-108	-165	-128
Soliditet, %	37	38	32	32	33

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2019-2020.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för bredband tillkommit för åren 2022 och 2023, i enlighet med BFNAR 2023:1.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader, som inte är likviditetspåverkande, samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 25 %

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	6 806 000	0	0	6 806 000
Upplåtelseavgifter, kr	800 000	0	0	800 000
Underhållsfond, kr	442 555	0	-36 374	406 181
S:a bundet eget kapital, kr	8 048 555	0	-36 374	8 012 181
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 450 824	-137 995	36 374	-1 552 446
Årets resultat, kr	-137 995	137 995	-200 637	-200 637
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 588 819	0	-164 263	-1 753 083
S:a eget kapital, kr	6 459 736	0	-200 637	6 259 098

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 26 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 374 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	-1 588 820
Årets resultat, kr	-200 637
Reservation till underhållsfond, kr	-26 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 374
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 753 083

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 753 083
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	856 751	812 156
Övriga rörelseintäkter	3	8 100	4 305
Summa rörelseintäkter		864 851	816 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-483 503	-414 546
Övriga externa kostnader	5	-89 733	-158 001
Underhåll enligt plan	6	-62 374	-31 250
Personalkostnader och arvoden	7	-54 911	-37 783
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-272 891	-272 891
Summa rörelsekostnader		-963 412	-914 471
Rörelseresultat		-98 561	-98 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 388	1 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 464	-41 647
Summa finansiella poster		-102 076	-39 985
Resultat efter finansiella poster		-200 637	-137 995
Årets resultat		-200 637	-137 995

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-200 637	-137 995
Reservering till fond yttre underhåll	-26 000	-23 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	62 374	31 250
Underskott	-164 264	-129 745

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 036 646	16 309 537
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 036 646	16 309 537
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 037 146	16 310 037
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 014	4 222
Övriga fordringar		422	3 789
Avräkningskonto HSB Östra		290 377	301 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	31 410	30 983
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		325 223	340 756
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	500 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		825 223	840 756
SUMMA TILLGÅNGAR		16 862 369	17 150 793

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 806 000	6 806 000
Upplåtelseavgifter		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll		406 181	442 555
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 012 181	8 048 555
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 552 446	-1 450 824
Årets resultat		-200 637	-137 995
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 753 083	-1 588 820
Summa eget kapital		6 259 098	6 459 735
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 307 687	1 750 000
Övriga skulder		3 213 600	3 213 600
Summa långfristiga skulder		8 521 287	4 963 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	1 891 000	5 589 687
Leverantörsskulder		55 926	31 997
Aktuella skatteskulder		2 144	1 656
Övriga skulder	14	13 430	7 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	119 485	96 441
Summa kortfristiga skulder		2 081 985	5 727 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 862 369	17 150 793

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-200 637	-137 995
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	272 891	272 891
Kassaflöde från löpande verksamhet	72 254	134 896
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	4 148	-3 407
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	53 214	-11 180
Kassaflöde från löpande verksamhet	129 615	120 308
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-141 000	-141 000
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till Maelir AB	0	-869 200
Ökning (+) / minskning (-) av insatser	0	746 000
Ökning (+) / minskning (-) av upplåtelseavgift	0	354 000
Årets kassaflöde	-11 385	210 108
Likvida medel vid årets början	801 762	591 654
Likvida medel vid årets slut	790 377	801 762

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

Markanläggning 5 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 7 907 066 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

2 Nettoomsättning

2023

2022

Årsavgifter	471 588	440 203
Hysesintäkter, bostäder	278 880	272 669
Hysesintäkter lokaler, ej moms	42 000	41 475
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	23 150	22 250
Hysesbortfall	-2 550	-13 661
Intäkter bredband	43 200	42 460
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	483	6 760
Summa nettoomsättning	856 751	812 156

3 Övriga rörelseintäkter

2023

2022

Bonus HSB	8 100	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	4 305
Övriga rörelseintäkter	8 100	4 305

4 Driftskostnader	2023	2022
Reparation, förbrukningsmaterial mm	985	1 039
Löpande underhåll	66 979	37 602
Elavgifter	23 627	17 802
Uppvärmningsavgifter	166 247	145 008
Vatten och avlopp	42 598	40 189
Sophämtning	19 833	18 834
Försäkringar	24 549	25 792
Bredband och TV	37 203	37 203
Snörenhållning	24 429	12 024
Fastighetsskötsel, Grundavtal	55 236	53 436
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	21 218	20 378
Förbrukningsinventarier	599	5 239
Summa driftskostnader	483 503	414 546

5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	1 208
Revisionsarvoden	11 459	9 357
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	29 604	28 012
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	2 325	0
Övriga förvaltningskostnader	7 680	20 519
Konsultarvoden	28 988	83 215
Medlemsavgift HSB	7 400	8 390
Möteskostnader	1 570	540
Fritidsverksamhet	225	0
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	483	6 760
Summa övriga externa kostnader	89 733	158 001

6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	62 374	31 250
Summa underhåll enligt plan	62 374	31 250

7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	27 000	17 000
Arvode vicevärd	12 500	10 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 750
Sociala avgifter	12 411	9 033
Utbildning	1 500	0
Summa personalkostnader och arvoden	54 911	37 783

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1984	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 749 029	15 749 029
Ingående anskaffningsvärde mark	2 334 720	2 334 720
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	27 638	27 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 111 387	18 111 387
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 801 850	-1 528 958
Årets avskrivningar	-272 891	-272 891
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 074 741	-1 801 850
Utgående redovisat värde	16 036 646	16 309 537
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	144 000	144 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 912 000	2 912 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	71 000	71 000
Totalt taxeringsvärde	10 527 000	10 527 000
Fastighetsbeteckning: Pionen 21		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	417	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 993	30 983
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 410	30 983
11 Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar	500 000	500 000

12 Skulder till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek	4,10	2024-12-30	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek	3,57	2025-12-30	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek	3,93	2026-12-01	3 698 687	3 839 687
			7 198 687	7 339 687
Nästa års amortering beräknas uppgå till			141 000	141 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 750 000	5 448 687
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 307 687	1 750 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			564 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			6 493 687	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			8 150 000	8 150 000
Summa ställda säkerheter			8 150 000	8 150 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			141 000	141 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			1 750 000	5 448 687
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			1 891 000	5 589 687
14 Övriga skulder			2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt			6 675	3 750
Lagstadgade sociala avgifter			6 755	3 927
Summa övriga kortfristiga skulder			13 430	7 677

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 702	2 016
Förutbetalda hyror och avgifter	81 369	60 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 414	34 094
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 485	96 441

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Annika Frejd

Ingrid Holmgren

Johanna Christensen

Simon Jagerlöv

Torbjörn Walterhed

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Emelie Persson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pionen i Norrköping, org.nr. 769631-2755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pionen i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pionen i Norrköping 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 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, medelförvaltningen 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emelie Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNIKA FREJD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:59:39



TORBJÖRN WALTERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:34:48



INGRID HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:29:14



JOHANNA CHRISTENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:59:43



SIMON JAGERLÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:50:21



EMELIE PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:54:42



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:57:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

EMELIE PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:57:04



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:56:10



HSB – där möjligheterna bor

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.