

Brf Pionen nr 31

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Pionen nr 31

757201-6611

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pionen nr 31, 757201-6611, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Eva Nygårds	Ordförande	2024
Ingrid Montelius	Ledamot	2024
Annika Olausson	Ledamot	2023
Stefan Emborn	Ledamot	2023
Nils-Gunnar Pehrsson	Ledamot	2023

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Lars Sandberg	Suppleant	2023
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Peter Erixzon	Extern revisor	2023
---------------	----------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Änggården 6:31 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1923 och har värdeår 1929. Fastighetens adresser är Carl Skottsbergs gata 40, Thorild Wulffsgatan 1, Thorild Wulffsgatan 1A, Thorild Wulffsgatan 1B samt Thorild Wulffsgatan 1D.

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 parkeringsplats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	6	5	2

Total tomtarea:	2 592 kvm
Total bostadsarea:	1 746 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 746 kvm
Total lokalarea:	165 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2023-04-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Extra Städ i Partille	Städning
Fortum *	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Maxarea	Utemiljö och vinterrenhållning
Renova	Sorterat avfall

* Tidigare avtal med Göteborg Energi Din El löpte t.o.m. 2022-12-31.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 585 kr och planerat underhåll för 81 543 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser översyn av yttertak, installation av belysning i källar- och vindsförråd samt byte av vattenmätare.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 av SBC, vilken styrelsen sedan löpande har reviderat. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 224 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 117 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Nya fönstermålningar mot Carl Skottbergsgatan	2023
Fiberinstallation	2023
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2023

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Byte av vattenmätare	2022
Installation av belysning i källar- och vindsförråd	2022
Besiktning av yttertak med tillhörande åtgärder på bl.a. takstegar	2022
Radonmätning	2022
Renovering av balkongdörrar	2021
Byte av VVC-pump med tillhörande ventiler	2021
Slamsugning och högtrycksspolning av dagvattenbrunnar	2021
Besiktning av eldstäder och rökkanaler	2021
Ny fläkt i torkrum	2021
Nya brandvarnare i allmänna utrymmen	2021
Fasadrenovering inkl. ommålning	2020
Fönsterbyte	2020
Grundförstärkning	2020
Grundundersökning	2019
OVK-besiktning	2018
Ny belysning gård och södersida	2017
Renovering av burspråk lgh 1	2014
Byte av två balkongdörrar	2014
Byggt om entrétrappor	2014
Ommålning fasad	2013
Ny utebelysning	2013
Upprustning av innergård	2013
Dränering grundmur	2011
Renovering av tvättstuga	2011
Ommålning fasad	2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-17. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Styrelsens ord

Året inleddes med Rysslands invasion av Ukraina, vilket skapade svallvågor i världen. Ekonomin påverkades av den efterföljande osäkerheten, rejält höjda energipriser, bensinpriser samt en stigande inflation. Få var beredda på den kraftiga höjningen av räntorna och många hade förmodligen räknat med att räntenivån skulle ligga kvar lite lägre ett tag till. Det blev dessvärre inte fallet och vår förening har, som många andra med små marginaler, blivit tvungna att höja årsavgifterna. En höjning med 20 % till årsskiftet var nödvändig för att möta de stigande kostnaderna. Förhoppningsvis ser vi en stabilisering av världen och Sveriges ekonomi längre fram under 2023.

Vi har under 2022 arbetat flitigt för att hitta alternativ till våra leverantörer för att kunna sänka kostnaderna som fastigheten drar med sig. Att konkurrensutsätta såväl elpriser, konsulttjänster och räntor är ett bra sätt att få ned kostnaderna och en del avtal kommer succesivt att bytas ut varefter de förfaller. Arbetet med att se över föreningens kostnader kommer att fortsätta under 2023.

Föreningen har också amorterat till den grad som varit möjlig under året, vilket har inneburit en extraamortering på 500 000 kr utöver de stipulerade 54 640 kr som amorteras årligen. Det gör att vi har en förening med relativt låg belåning.

Under året har många mindre projekt utförts i föreningen som främst handlar om löpande underhåll av huset. Proppning av avloppsledningar samt gasledningar har utförts, såväl som byte av vattenmätare. En asbestsinventering på rörledningar i källaren samt en radonundersökning har gjorts med tillfredsställande resultat. Dessutom har yttertaket setts över och lagats där det fanns behov, bland annat har åtgärder på takstegar gjorts. Låset på källardörren som vetter direkt ut mot innergården har bytts för att säkerställa att dörren inte kan lämnas olåst. Vidare har även allmänbelysning i källarförråd samt vindsförråd installerats. Under hösten 2022 avslutades också fasadrenoveringen med en slutbesiktning, vilket innebär att projektet nu är slutfört. Studiovästsvensk konservering är under arbete med att återskapa nya fönstermålningar mot Carl Skottbergsgatan som kommer att vara färdiga till våren. Inför nästa år har föreningen även gjort förberedande arbete för fiberinstallationen som kommer att äga rum under 2023.

Ett antal trädgårdsdagar har under året genomförts under trädgårdsgruppens ledning. Glöggmingel och julgranständning hölls den 13 december och planeringen har påbörjats inför husets 100-års jubileum 2023.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde inga överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 26 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 20 % från och med 2023-01-01.

Utöver årsavgiften kommer samtliga lägenheter till följd av den kommande fiberinstallationen att debiteras ett tillägg på 259 kr/månad för TV och bredband från och med 2023-04-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 025	986	975	924
Resultat efter finansiella poster	43	95	-9 812	137
Förändring av underhållsfond	142	158	110	12
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-45	-8	-9 867	128
Sparande, kr / kvm	94	113	88	159
Soliditet (%)	13	12	10	25
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm *	526	506	506	478
Årsavgift för lokal, kr / kvm *	509	489	489	-
Driftskostnad, kr / kvm	306	297	233	243
Energikostnad, kr / kvm	170	172	134	142
Ränta, kr / kvm	73	40	27	3
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	117	117	58	92
Lån, kr / kvm	4 993	5 283	5 573	353
Räntekänslighet (%)	9,51	10,47	11,04	0,74
Snittränta (%)	1,47	0,75	0,49	0,89

* Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm 2019 avser både bostadsrätter och brf-lokal då intäkter inte särredovisades.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	761 620	10 543 502	659 439	-10 664 270	94 664
Disposition enligt föreningsstämma				94 664	-94 664
Avsättning till underhållsfond			224 000	-224 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-81 543	81 543	
Omföring av uppskrivningsfond		-53 250		53 250	
Årets resultat					42 823
Vid årets slut	761 620	10 490 252	801 896	-10 658 813	42 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 569 606
Årets resultat före fondförändring	42 823
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-224 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 543
Årets omföring av uppskrivningsfond	53 250
Summa över/underskott	-10 615 990

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-10 615 990
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 020 434	976 119
Övriga rörelseintäkter	3	4 614	9 620
Summa rörelseintäkter		1 025 048	985 739
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-684 548	-643 108
Övriga externa kostnader	7	-102 813	-117 448
Personalkostnader	8	-	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-54 639	-54 640
Summa rörelsekostnader		-842 000	-815 196
Rörelseresultat		183 048	170 543
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100	-
Räntekostnader		-140 325	-75 879
Summa finansiella poster		-140 225	-75 879
Resultat efter finansiella poster		42 823	94 664
Årets resultat		42 823	94 664

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	10 802 927	10 857 566
Summa materiella anläggningstillgångar		10 802 927	10 857 566
Summa anläggningstillgångar		10 802 927	10 857 566
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 646	6 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 785	21 678
Summa kortfristiga fordringar		26 431	28 477
Kassa och bank	12	422 259	1 043 324
Summa omsättningstillgångar		448 690	1 071 801
SUMMA TILLGÅNGAR		11 251 617	11 929 367

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		761 620	761 620
Uppskrivningsfond		10 490 252	10 543 502
Underhållsfond		801 896	659 439
Summa bundet eget kapital		12 053 768	11 964 561
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 658 813	-10 664 270
Årets resultat		42 823	94 664
Summa fritt eget kapital		-10 615 990	-10 569 606
Summa eget kapital		1 437 778	1 394 955
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 540 720	10 095 360
Leverantörsskulder		37 488	31 860
Skatteskulder		519	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	235 112	407 192
Summa kortfristiga skulder		9 813 839	10 534 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 251 617	11 929 367

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	183 048	170 543
Avskrivningar	54 639	54 640
	237 687	225 183
Erhållen ränta	100	-
Erlagd ränta	-140 325	-75 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	97 462	149 304
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	2 046	-5 885
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-165 933	-524 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-66 425	-381 194
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-554 640	-554 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-554 640	-554 640
Årets kassaflöde	-621 065	-935 834
Likvida medel vid årets början	1 043 324	1 979 158
Likvida medel vid årets slut	422 259	1 043 324

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 200 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	918 804	883 453
Årsavgifter lokaler	83 980	80 748
Hyror p-platser/garage	5 268	5 064
Övriga objekt *	12 382	6 854
Summa	1 020 434	976 119

* Avser hyresintäkter för teleanläggning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	1 208	-
Vidarefaktureringar	-	9 138
Övriga intäkter	3 406	482
Summa	4 614	9 620

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 411	6 670
Övriga installationer *	5 174	3 056
Summa	18 585	9 726

* Kostnad 2022 avser pluggning av gasledning i källare. Kostnad 2021 avser byte av takfläkt i tvättstuga.

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	21 980	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	19 250
VA & sanitet, installationer	20 888	13 196
Värme, installationer	-	6 614
Husropp, tak	38 675	-
Husropp, fasader	-	27 344
Summa	81 543	66 404

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	32 175	25 503
Städning	25 644	24 741
Utemiljö	22 035	16 224
Besiktningsskostnader *	34 089	-
Gångbanerenshållning	4 000	3 800
Vinterrenhållning **	22 511	30 319
Förbrukningsmaterial	8 996	14 895
El	56 174	48 098
Uppvärmning	200 401	212 638
Vatten och avlopp	68 781	68 401
Avfallshantering	35 121	37 167
Försäkringar	48 127	43 709
Systematiskt brandskyddsarbete	-	15 837
Kabel-TV	26 366	25 646
Summa	584 420	566 978

* Kostnad avser radonmätning, takbesiktning samt besiktning av fönster och fasad.

** Kostnad 2021 avser delvis vinter 2020.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 127	6 643
Tele och post	1 040	1 140
Förvaltningskostnader	77 130	59 813
Revision *	16 288	33 320
Bankkostnader	2 428	2 054
Vidarefaktureringar	-	9 138
Övriga externa kostnader	4 800	5 340
Summa	102 813	117 448

* Kostnad 2021 avser granskning av både 2021 och 2020.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnad	1 389	1 390
Uppskrivning byggnad	53 250	53 250
Summa	54 639	54 640

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	277 961	277 961
-Uppskrivning byggnad	10 650 000	10 650 000
-Mark	38 885	38 885
-Markanläggningar	-	-
	<u>10 966 846</u>	<u>10 966 846</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	10 966 846	10 966 846
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 780	-1 390
-Uppskrivningar	-106 500	-53 250
	<u>-109 280</u>	<u>-54 640</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 389	-1 390
-Årets avskrivningar på uppskrivning	-53 250	-53 250
	<u>-54 639</u>	<u>-54 640</u>
Utgående avskrivningar	-163 919	-109 280
Redovisat värde	10 802 927	10 857 566
<i>Varav</i>		
Byggnader	273 792	275 181
Uppskrivningar	10 490 250	10 543 500
Mark	38 885	38 885
Taxeringsvärden		
Bostäder	41 800 000	34 600 000
Lokaler	939 000	561 000
Totalt taxeringsvärde	42 739 000	35 161 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>17 546 000</i>	<i>14 963 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	16 519	15 087
Övriga förutbetalda kostnader	<u>7 266</u>	<u>6 591</u>
Summa	23 785	21 678

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	218 270	302 795
Transaktionskonto Swedbank	203 989	740 529
Summa	422 259	1 043 324

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 540 720	10 095 360
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 540 720	10 095 360

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	9 540 720	10 095 360
Summa	9 540 720	10 095 360

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,40 %	2023-03-28 *	5 150 000	-	-	5 150 000
Swedbank	3,13 %	2023-02-28 *	4 945 360	-	554 640	4 390 720
Summa			10 095 360	-	554 640	9 540 720

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	14 086	3 176
Förutbetalda intäkter	119 624	98 879
Upplupna revisionsarvoden	16 900	16 700
Upplupna driftskostnader	84 502	288 437
Summa	235 112	407 192

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 650 000	10 650 000
Summa ställda säkerheter	10 650 000	10 650 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Eva Nygårds
Styrelseordförande

Ingrid Montelius

Annika Olausson

Stefan Emborn

Nils-Gunnar Pehrsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Peter Erixon
Extern revisor

Årsredovisning 220101-221231

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 20 2023 04:17PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 643D6EB7A9B33
APR 20 2023 04:17PM

Registrerade händelser

Apr 17 2023 07:50PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Apr 19 2023 09:52PM	Eva Nygårds granskade dokumentet:
Apr 19 2023 09:53PM	 EVA NYGÅRDS signerade dokumentet
Apr 17 2023 08:42PM	Ingrid Montelius granskade dokumentet:
Apr 17 2023 08:46PM	 Ingrid Marianne Montelius signerade dokumentet
Apr 17 2023 10:37PM	Annika Olausson granskade dokumentet:
Apr 17 2023 10:43PM	 ANNIKA OLAUSSON signerade dokumentet
Apr 17 2023 10:36PM	Stefan Emborn granskade dokumentet:
Apr 17 2023 10:58PM	 STEFAN EMBORN signerade dokumentet
Apr 18 2023 06:51AM	Nils-Gunnar Pehrsson granskade dokumentet:
Apr 18 2023 06:53AM	 NILS-GUNNAR PEHRSSON signerade dokumentet
Apr 20 2023 04:14PM	Peter Erixzon granskade dokumentet:
Apr 20 2023 04:17PM	 PETER ERIKSSON signerade dokumentet
Apr 20 2023 04:17PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen PIONEN nr 31

Org.nr. 757201-6611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen PIONEN nr 31 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på 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 fel 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 på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen PIONEN nr 31 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Mölndal, 2023-

Peter Erixzon

Revisor

Revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 5
Verifikationsdatum: Apr 22 2023 08:01AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 644248B96CDBD
APR 22 2023 08:01AM

Registrerade händelser

Apr 21 2023 10:27AM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Apr 22 2023 08:00AM	Peter Erixzon granskade dokumentet:
Apr 22 2023 08:01AM	 PETER ERIKSSON signerade dokumentet
Apr 22 2023 08:01AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

