



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Pionen 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pionen 1 med säte i Stockholm org.nr. 716425-8084 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pionen 1	1907-01-01	1906 och 1907

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen infår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	504
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2856
1	lägenheter (hyresrätt)	37
7	garageplatser	0
<b>Totalt 42 objekt</b>		<b>3397</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 7 st 2 rok, 2 st 3 rok, 5 st 4 rok, 5 st 5 rok, 5 st 6 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elenor Wolgers	Ordförande	2022-05-23	
Elenor Wolgers	Suppleant	2021-06-23	2022-05-23
Sture Kullman	Ledamot	2022-05-23	
Yvonne Frykman	Ledamot	2013-05-27	
Anton Strand	Ledamot	2018-07-13	2022-05-23
Sofia Sandh	Ledamot	2021-06-23	
Sven Hamberg	Ledamot	2020-07-03	2022-05-23
Mattias Jorheden	Ledamot	2022-05-23	
Mike Reda	Suppleant	2020-07-03	
Amanda Eva Cirverius	Suppleant	2022-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Frykman då hon kommer att flytta.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Elenor Wolgers, Yvonne Frykman, Anton Strand, Sofia Sandh, Sven Hamberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Mino Sabeghi vald av föreningen, samt Katarina Lindholm, Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Helena Mork, Gun Nilsson och Ingmar Björholt vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 27 medlemmar, varav 4 med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs i enlighet med föreningens underhållsplan årligen.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Under året har betydande ombyggnadsarbeten skett på hanvinden i Karlbergsvägen 36 A och B. Alla dessa arbeten har utförts efter att det påkallats i brandskyddssyfte

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

Styrelsen planerar att genomföra ett omfattande renoverings- och justeringsarbete på fastighetens fönster

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	211	256	311	278	239
Skuldsättning, kr/kvm	2 496	2 548	2 601	2 948	3 036
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	216	146	153	159	155
Driftskostnad, kr/kvm	540	463	392	422	370
Årsavgifter, kr/kvm	392	392	392	392	392
Totala intäkter, kr/kvm	784	730	717	714	626
Nettoomsättning, tkr	2 630	2 479	2 411	2 424	2 127
Resultat efter finansiella poster, tkr	-784	400	748	483	181
Soliditet, %	67	68	67	63	62

### **Sparande:**

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.

### **Skuldsättning:**

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.

### **Räntekänslighet:**

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.

### **Energikostnad:**

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.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	16 084 832	0	0	16 084 832
Kapitaltillskott/extra insats, kr	216 244	0	0	216 244
Upplåtelseavgifter, kr	1 168 377	0	0	1 168 377
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	519 260	0	-41 645	477 615
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 988 713</b>	<b>0</b>	<b>-41 645</b>	<b>17 947 068</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 004 014	399 621	41 645	1 445 280
Årets resultat, kr	399 621	-399 621	-784 092	-784 092
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 403 635</b>	<b>0</b>	<b>-742 447</b>	<b>661 188</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>19 392 348</b>	<b>0</b>	<b>-784 092</b>	<b>18 608 256</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 161 645 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	1 403 635
Årets resultat, kr	-784 092
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>619 543</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	191 427
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>690 970</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 629 902	2 479 095
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 874 238	-1 634 348
Övriga externa kostnader	Not 3	-78 815	-46 491
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-43 200	-36 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-310 039	-310 039
Summa rörelsekostnader		<u>-3 306 292</u>	<u>-2 027 716</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-676 390</b>	<b>451 378</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 430	1 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-109 132	-53 087
Summa finansiella poster		<u>-107 702</u>	<u>-51 758</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-784 092</b>	<b>399 621</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	25 594 059	25 904 098
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>25 594 059</u>	<u>25 904 098</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 594 059</u>	<u>25 904 098</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 883	1 250
Övriga fordringar	Not 9	1 997 141	2 556 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	42 349	44 080
		<u>2 043 372</u>	<u>2 602 176</u>
Kassa och bank	Not 11	0	2 290
Summa omsättningstillgångar		<u>2 043 372</u>	<u>2 604 466</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>27 637 431</u></b>	<b><u>28 508 563</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 469 453	17 469 453
Yttre underhållsfond	477 615	519 260
	<u>17 947 068</u>	<u>17 988 713</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 445 280	1 004 014
Årets resultat	-784 092	399 621
	<u>661 189</u>	<u>1 403 635</u>
Summa eget kapital	<u>18 608 257</u>	<u>19 392 348</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 555 085
Leverantörsskulder	105 433	13 676
Skatteskulder	31 308	22 519
Övriga skulder	Not 14	86 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	438 895
	<u>9 029 174</u>	<u>9 116 215</u>
Summa skulder	<u>9 029 174</u>	<u>9 116 215</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>27 637 431</u></b>	<b><u>28 508 563</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-784 092	399 621
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	310 039	310 039
Kassaflöde från löpande verksamhet	-474 053	709 660
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 660	-10 243
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	87 959	-133 259
Kassaflöde från löpande verksamhet	-447 754	566 158
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-175 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175 000	-175 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-622 754</b>	<b>391 158</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 557 642</b>	<b>2 166 485</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 934 889</b>	<b>2 557 642</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 117 584	1 117 584
Individuell mätning el	0	1 500
Hyror	1 488 278	1 347 295
Övriga intäkter	46 840	31 383
Bruttoomsättning	<u>2 652 702</u>	<u>2 497 762</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-22 800	-18 667
	<b>2 629 902</b>	<b>2 479 095</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	203 421	165 708
Reparationer	335 467	467 662
El	116 554	48 154
Uppvärmning	536 487	402 091
Vatten	71 302	46 820
Sophämtning	76 106	55 024
Fastighetsförsäkring	76 878	73 414
Kabel-TV och bredband	49 417	15 841
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	178 532	146 793
Förvaltningsarvoden	34 655	39 007
Övriga driftkostnader	11 677	12 189
Planerat underhåll	1 183 742	161 646
	<b>2 874 238</b>	<b>1 634 348</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 284	17 969
Administrationskostnader	10 200	11 118
Extern revision	18 750	2 921
Konsultkostnader	29 969	9 499
Medlemsavgifter	14 612	4 984
	<b>78 815</b>	<b>46 491</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	30 000	28 480
Revisionsarvode	1 000	1 500
Sociala avgifter	12 200	6 858
	<b>43 200</b>	<b>36 838</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 156	1 050
Övriga ränteintäkter	274	280
	<b>1 430</b>	<b>1 330</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	107 983	52 660
Övriga räntekostnader	1 149	427
	<b>109 132</b>	<b>53 087</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 542 736	24 542 736
Ingående anskaffningsvärde mark	6 117 000	6 117 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 659 736</b>	<b>30 659 736</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 755 638	-4 445 599
Årets avskrivningar	-310 039	-310 039
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 065 677</b>	<b>-4 755 638</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 594 059</b>	<b>25 904 098</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 200 000	5 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>149 600 000</b>	<b>126 600 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 602	48 602
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 602</b>	<b>48 602</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-48 603	-48 603
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 603</b>	<b>-48 603</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
Skattekonto	62 252	1 493
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 934 889	2 555 352
	<b>1 997 141</b>	<b>2 556 845</b>
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
Förutbetalda kostnader	42 349	44 080
	<b>42 349</b>	<b>44 080</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handelsbanken	0	2 290
		<b>0</b>	<b>2 290</b>
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Låneinstitut		Nästa års
	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
	Stadshypotek AB	458060	3,12% 2023-03-16
			Belopp
			amortering
			8 380 085
			175 000
			8 380 085
			175 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		7 505 085
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>0</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	12 950 000	12 950 000
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	8 380 085	8 555 085
		<b>8 380 085</b>	<b>8 555 085</b>
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Momsskuld	42 617	83 534
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 506
		<b>42 617</b>	<b>86 040</b>
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	12 343	2 424
	Förutbetalda hyror och avgifter	217 832	332 396
	Övriga upplupna kostnader	239 556	104 075
		<b>469 731</b>	<b>438 895</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
<b>Not 16</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

**Noter** **2022-12-31** **2021-12-31**

---

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Elenor Wolgers

.....  
Mattias Jorheden

.....  
Sofia Sandh

.....  
Sture Kullman

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Minoo Sabeghi  
Av föreningen vald revisor

.....  
Katarina Lindholm / Finnhammars Revisionsbyrå AB  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pionen 1 Org.nr. 716425-8084

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pionen 1 för år 2022-01-01—2022-12-31.

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 2022 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 för föreningen.

##### Grund uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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.

##### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på fel. 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 fel, 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.

##### Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pionen 1 för år 2022-01-01—2022-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm 2023

Finnhammars Revisionsbyrå AB  
Katarina Lindholm  
Auktoriserad revisor

Minoo Sabeghi  
Internrevisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Pionen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELENOR WOLGERS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 16:02:04



**STURE KULLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 18:01:13



**SOFIA SANDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:48:07



**MATTIAS JORHEDEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 21:22:42



**MINOO SABEGHI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 21:19:09



**KATARINA LINDHOLM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 20:40:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Pionen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MINOO SABEGHI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 21:20:00



**KATARINA LINDHOLM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 20:42:21

