



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pionen i Harvestad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Linköping Nässelverbenan 1	2017	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2018 och består av 6 småhus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 634 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 634 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marie Karlsson	Ordförande
Alexander Palmqvist	Styrelseledamot
Ida Seing	Styrelseledamot
Joakim Andreas Mörhed	Styrelseledamot
Tommy Gunnarsson	Styrelseledamot
Andreas Laghamn	Suppleant
Jens Pettersson	Suppleant

### Valberedning

Kerstin Andersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad revisor Azets  
Isabelle Andréa Jerner Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2065.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Planerade underhåll

- 2026** ● Underhållsarbete innergården  
Besiktning lekplats  
Skydd mot fåglar i takfoten  
Spolning avloppsstammar
- 2029** ● Målning av fasader

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El till innergård, vatten, avfallshantering	Tekniska Verken
Snöröjning och trädgårdsservice	SP Trädgårdsservice

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen arbetat med att uppdatera underhållsplanen. Målning av fasaderna har planerats om till år 2029 från år 2027 då fasaden är målad med färg som beräknas hålla 12-15 år. Styrelsen har även planerat för att installera skydd mot fåglar i takfoten och kommer ta in offert för att se hur stor kostnad det rör sig om. Vidare har vi arbetat med att ta fram komponentplan för de nya redovisningskraven enligt K3. Under år 2026 kommer den fastighetsnära sopsorteringen införas i kommunen och styrelsen har utvärderat olika alternativ och kostnader kring hur vår sophantering kan lösas. Styrelsen planerar för att ha extrastämma under år 2026 kring detta. Styrelsen har även under året arbetat fram förslag på nya stadgar som kommer presenteras för medlemmarna under år 2026. Under året löpte ett av våra lån ut och den lånedelen är nu flyttad till Nordea där vi har alla våra tre lån samlade.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 476 086	2 359 349	2 072 281	1 854 396
Resultat efter fin. poster	-596 330	-67 258	109 539	141 515
Soliditet (%)	64	65	65	64
Yttre fond	1 344 624	1 183 539	1 022 454	793 931
Taxeringsvärde	78 276 000	78 276 000	71 664 000	71 664 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	678	647	569	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	99,8	99,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 056	11 165	11 316	11 493
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 056	11 165	11 316	11 493
Sparande / kvm totalyta, kr	189	160	219	229
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	2
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	39	32	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	38	39	32	35
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	2,99	1,97	-
Räntekänslighet (%)	16,31	17,25	19,90	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Under 2025 har föreningen, som följd av ändrat regelverk för ekonomisk redovisning, ändrat sin redovisning från K2 till K3. Som följd av det har den förväntade livslängden för föreningens anläggningstillgångar reducerats. Detta har i sin tur medfört att föreningens årliga avskrivningar har ökat med ungefär 600 000 kr och är det som bidrar till den ökade förlusten för 2025. Styrelsen avser att se över avgifternas storlek för att successivt minska förlusten och återigen nå positivt resultat. Notera dock att föreningen har positivt kassaflöde även idag.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	75 000 000	-	-	75 000 000
Fond, yttre underhåll	1 183 539	-	161 085	1 344 624
Balanserat resultat	-161 705	-67 258	-161 085	-390 048
Årets resultat	-67 258	67 258	-596 330	-596 330
<b>Eget kapital</b>	<b>75 954 576</b>	<b>0</b>	<b>-596 330</b>	<b>75 358 245</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-228 963
Årets resultat	-596 330
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 085
<b>Totalt</b>	<b>-986 379</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-986 379</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 476 086	2 359 349
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 476 086</b>	<b>2 359 349</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-380 326	-385 893
Övriga externa kostnader	7	-162 055	-93 881
Personalkostnader	8	-65 249	-55 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 283 616	-688 068
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 891 246</b>	<b>-1 223 627</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>584 840</b>	<b>1 135 722</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		8 822	21 174
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 189 992	-1 224 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 181 170</b>	<b>-1 202 980</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-596 330</b>	<b>-67 258</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-596 330</b>	<b>-67 258</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 15	113 961 776	115 245 392
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 961 776</b>	<b>115 245 392</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>113 961 776</b>	<b>115 245 392</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 696	0
Övriga fordringar	11	1 941 096	1 628 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 900	62 145
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 028 692</b>	<b>1 690 488</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 028 692</b>	<b>1 690 488</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 990 468</b>	<b>116 935 880</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 000 000	75 000 000
Fond för yttre underhåll		1 344 624	1 183 539
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 344 624</b>	<b>76 183 539</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-390 048	-161 705
Årets resultat		-596 330	-67 258
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-986 379</b>	<b>-228 963</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 358 245</b>	<b>75 954 576</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	12 836 382	26 017 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 836 382</b>	<b>26 017 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	27 339 670	14 612 764
Leverantörsskulder		43 364	28 215
Övriga kortfristiga skulder		393	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	412 414	323 025
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 795 841</b>	<b>14 964 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 990 468</b>	<b>116 935 880</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>584 840</b>	<b>1 135 722</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 283 616	688 068
	<b>1 868 456</b>	<b>1 823 790</b>
Erhållen ränta	8 822	21 174
Erlagd ränta	-1 150 591	-1 229 540
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>726 687</b>	<b>615 424</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 958	-50 478
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 530	23 478
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>766 258</b>	<b>588 424</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-454 012	-490 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-454 012</b>	<b>-490 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>312 246</b>	<b>97 924</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 584 310</b>	<b>1 486 386</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 896 556</b>	<b>1 584 310</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pionen i Harvestad är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,28 %
Yttertak	2,79 %
Fasader	2,79 %
Fönster	1,76 %
Stamledningar VA	2,16 %
Stamledningar Värme	1,28 %
El	2,16 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	2 463 775	2 355 744
Pantsättningsavgift	6 468	2 292
Överlåtelseavgift	5 843	1 313
Öres- och kronutjämning	-0	0
<b>Summa</b>	<b>2 476 086</b>	<b>2 359 349</b>

<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel gård enl avtal	43 786	36 123
Besiktningar	7 037	3 823
Gårdkostnader	219	5 046
Gemensamma utrymmen	18 632	22 232
Snöröjning/sandning	0	9 848
Förbrukningsmaterial	549	0
<b>Summa</b>	<b>70 223</b>	<b>77 072</b>

<b>NOT 4, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
VVS	0	55 306
Tak	6 159	0
<b>Summa</b>	<b>6 159</b>	<b>55 306</b>

<b>NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vatten	139 850	143 396
Sophämtning/renhållning	86 523	91 093
<b>Summa</b>	<b>226 373</b>	<b>234 489</b>

<b>NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	77 571	19 026
<b>Summa</b>	<b>77 571</b>	<b>19 026</b>

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 951	738
Tele- och datakommunikation	875	1 679
Juridiska åtgärder	26 875	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 500	20 000
Styrelseomkostnader	1 803	0
Fritids och trivselkostnader	1 490	1 661
Föreningskostnader	488	1 244
Förvaltningsarvode enl avtal	56 052	54 220
Överlåtelsekostnad	10 290	2 006
Pantsättningskostnad	9 702	3 440
Administration	959	3 278
Konsultkostnader	0	5 616
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
<b>Summa</b>	<b>162 055</b>	<b>93 881</b>

### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	49 650	42 448
Arbetsgivaravgifter	15 599	13 337
<b>Summa</b>	<b>65 249</b>	<b>55 785</b>

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 189 992	1 224 154
<b>Summa</b>	<b>1 189 992</b>	<b>1 224 154</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	119 500 000	119 500 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>119 500 000</b>	<b>119 500 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 254 608	-3 566 540
Årets avskrivning	-1 283 616	-688 068
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 538 224</b>	<b>-4 254 608</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>113 961 776</b>	<b>115 245 392</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 600 000</i>	<i>36 600 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 825 000	48 825 000
Taxeringsvärde mark	29 451 000	29 451 000
<b>Summa</b>	<b>78 276 000</b>	<b>78 276 000</b>

<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	44 540	44 033
Transaktionskonto	1 405 241	514 010
Borgo räntekonto	491 315	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>1 941 096</b>	<b>1 628 343</b>

<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	5 411	5 070
Förutbet försäkr premier	61 489	57 075
<b>Summa</b>	<b>66 900</b>	<b>62 145</b>

### NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-11-17	2,29 %	14 158 752	14 268 228
Nordea	2027-11-17	2,75 %	13 008 650	13 180 918
Nordea	2026-11-18	2,65 %	13 008 650	13 180 918
<b>Summa</b>			<b>40 176 052</b>	<b>40 630 064</b>
Varav kortfristig del			27 339 670	14 612 764

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 723 532 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 910	4 850
Uppl kostnad Fastskött entrepr	5 209	0
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	0
Uppl kostn räntor	124 418	85 017
Uppl kostn vatten	11 673	11 080
Uppl kostnad Sophämtning	8 620	6 777
Uppl kostnad arvoden	21 649	14 449
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 802	4 540
Förutbet hyror/avgifter	206 133	196 312
<b>Summa</b>	<b>412 414</b>	<b>323 025</b>

### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 500 000	44 500 000

### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Linköping

---

Alexander Palmqvist  
Styrelseledamot

---

Ida Seing  
Styrelseledamot

---

Joakim Andreas Mörhed  
Styrelseledamot

---

Marie Karlsson  
Ordförande

---

Tommy Gunnarsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Isabelle Andréa Jerner  
Internrevisor

---

Azets  
Niklas Bromer  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 10:50

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 11.04.2026 09:00

**DOCUMENT ID:**

SkHiZdv3-g

**ENVELOPE ID:**

rJxfjWdPnZg-SkHiZdv3-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Pionen i Harvestad, 769632-3836 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

77616353022d01244861a5c759f93dc234cf30ec2868ca  
c60c582007fea128d7c0d72dfdf235980674a611282a86  
c8c1e5144df0365b76b9e253c65a7f010f8f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant










eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINDA MARIE KARLSSON marie.karlsson473@gmail.com l.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 10:43 11.04.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.234.232
2. IDA KRISTIN SEING idakristin650@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:06 14.04.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.235.212
3. ALEXANDER PALMQVIST palmqvist91@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:16 15.04.2026 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.244.193
4. TOMMY ARNE GUNNARSSON t.gunnarsson90@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:02 11.04.2026 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.178.184
5. Joakim Andreas Mörhed joakim.morhed@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 19:54 16.04.2026 19:48	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.195
6. Isabelle Andréa Jerner bellejerner@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:09 16.04.2026 22:37	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.171.222
7. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:50 17.04.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.55

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pionen i Harvestad, org.nr 769632-3836.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pionen i Harvestad för år 2025.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pionen i Harvestad för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor

Isabelle Andréa Jerner  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 10:49

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 11.04.2026 09:00

**DOCUMENT ID:**

rJVjZdvnZg

**ENVELOPE ID:**

Hkbfj-Ovn-g-rJVjZdvnZg

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Pionen i Harvestad 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

03b03a3e816c6b9fa6ca3ff8540c5d87247009675f3642a  
eb00bba85c7b1f6bc95fdfe6c0532919a861ea22ab811  
04f4210e4a1f7e9222068da8eacee1ae8f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Isabelle Andréa Jerner bellejerner@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2026 22:36 16.04.2026 22:32	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.171.222
2. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	Signed Authenticated	17.04.2026 10:49 17.04.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.55

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed