

# Årsredovisning

För

## BRF Pionen

716411-6423

Räkenskapsåret

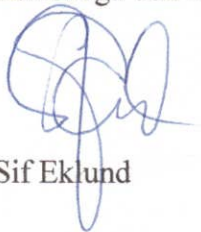
2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Pionen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 26 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Karlskoga den 26 maj 2026



Sif Eklund

# Årsredovisning

för

## BRF Pionen

716411-6423

Räkenskapsåret

2025

Fotokopians överensstämmelse  
med originalutgåvan



Styrelsen för BRF Pionen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Brf Pionen

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Pionen 1.  
Bostadsrättsföreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (199:1229)  
Bostadsrättsföreningen äger sin egen mark.  
Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga.

| Flerårsöversikt (Tkr)                              | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                    | 4 286  | 4 085  | 3 927  | 3 743  |
| Resultat efter finansiella poster                  | -13    | -328   | -77    | 206    |
| Soliditet (%)                                      | 27,5   | 27,2   | 27,7   | 27,6   |
| Sparade i kr per kvm totalyta (kr)                 | 60     | 57     | 49     | 51     |
| Räntekänslighet (%)                                | 4      | 4      | 4      | 4      |
| Energikostnad kr per kvm (kr)                      | 169    | 162    | 134    | 121    |
| Lån per kvm boyta (kr)                             | 2 502  | 2 505  | 2 535  | 2 603  |
| Årsavgift per kvm boyta (kr)                       | 704    | 671    | 640    | 610    |
| Balansomslutning                                   | 22 255 | 22 580 | 23 314 | 23 707 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 99,0   | 99,0   | 99,0   | 99,0   |

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



### Förändringar i eget kapital

|                                               | Inbetalda<br>insatser | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|-----------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 1 455 000             | 5 010 071              | -327 512          | 6 137 559        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       | -327 512               | 327 512           | 0                |
| Årets resultat                                |                       |                        | -12 875           | -12 875          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>1 455 000</b>      | <b>4 682 559</b>       | <b>-12 875</b>    | <b>6 124 684</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| balanserad vinst                            | 4 682 254        |
| årets förlust                               | -12 875          |
|                                             | <b>4 669 379</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 4 669 379        |
|                                             | <b>4 669 379</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Resultaträkning

|                                                      | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      |     | 4 285 984                 | 4 085 192                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>4 285 984</b>          | <b>4 085 192</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                             |     | -3 602 833                | -3 756 263                |
| Personalkostnader                                    | 2   | -136 755                  | -136 779                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -373 978                  | -373 978                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-4 113 566</b>         | <b>-4 267 020</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>172 418</b>            | <b>-181 828</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 38 370                    | 84 072                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -223 663                  | -230 062                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-185 293</b>           | <b>-145 990</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>-12 875</b>            | <b>-327 818</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>-12 875</b>            | <b>-327 818</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>-12 875</b>            | <b>-327 818</b>           |

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 3 | 19 223 196        | 19 597 174        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 4 | 0                 | 0                 |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 5 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>19 223 196</b> | <b>19 597 174</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>19 223 196</b> | <b>19 597 174</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |  |                |                |
|----------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Övriga fordringar                            |  | 9 602          | 517            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 147 815        | 141 707        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>157 417</b> | <b>142 224</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 2 874 768        | 2 841 089        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>2 874 768</b> | <b>2 841 089</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>3 032 185</b> | <b>2 983 313</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

**22 255 381**      **22 580 487**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Balansräkning

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                              | Not  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |      |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   | 6    |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |      | 1 455 000         | 1 455 000         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |      | <b>1 455 000</b>  | <b>1 455 000</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |      |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |      | 4 682 254         | 5 010 072         |
| Årets resultat                               |      | -12 875           | -327 818          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |      | <b>4 669 379</b>  | <b>4 682 254</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |      | <b>6 124 379</b>  | <b>6 137 254</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |      |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7, 8 | 14 652 677        | 15 110 758        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |      | <b>14 652 677</b> | <b>15 110 758</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |      |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |      | 439 798           | 421 515           |
| Förskott från kunder                         |      | 329 937           | 332 981           |
| Leverantörsskulder                           |      | 812 266           | 730 001           |
| Skatteskulder                                |      | -367 674          | -353 422          |
| Övriga skulder                               |      | 56 066            | 54 260            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |      | 207 932           | 147 140           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |      | <b>1 478 325</b>  | <b>1 332 475</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |      | <b>22 255 381</b> | <b>22 580 487</b> |

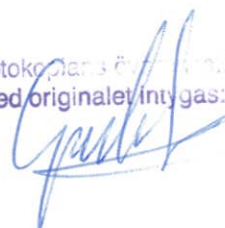
Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                               | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -12 875                   | -327 818                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 373 978                   | 373 978                   |
| Betald skatt                                                                      | -14 258                   | -225                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>346 845</b>            | <b>45 935</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | -15 187                   | 2 390                     |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  | 107 629                   | -55 281                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | 77 837                    | 30 728                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>517 124</b>            | <b>23 772</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                           |                           |
| Amortering                                                                        | -458 081                  | -438 407                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-458 081</b>           | <b>-438 407</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>59 043</b>             | <b>-414 635</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    | 2 841 089                 | 3 198 418                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>2 900 132</b>          | <b>2 783 783</b>          |

Fotokopians övriga innehåll  
med originalet intygas:



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |      |
|-----------------------------------------|------|
| Byggnader                               | 1,2% |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20%  |

### Not 2 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

|                                                                                        | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b> |                |                |
| Styrelse                                                                               | 118 660        | 119 490        |
| Sociala kostnader och pensionskostnader                                                | 18 095         | 17 289         |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>       | <b>136 755</b> | <b>136 779</b> |

### Not 3 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 31 164 869         | 31 164 869         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>31 164 869</b>  | <b>31 164 869</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -13 572 495        | -13 198 517        |
| Årets avskrivningar                             | -373 978           | -373 978           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 946 473</b> | <b>-13 572 495</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>17 218 396</b>  | <b>17 592 374</b>  |

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                                 | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 945 024         | 945 024         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>945 024</b>  | <b>945 024</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -945 024        | -945 024        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-945 024</b> | <b>-945 024</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 30 663         | 30 663         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 663</b>  | <b>30 663</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -30 663        | -30 663        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-30 663</b> | <b>-30 663</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

### Not 6 Förändringar i eget kapital

|                                               | Inbetalda<br>insatser | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|-----------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 1 455 000             | 5 010 071              | 327 818           | 6 792 889        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       | 327 818                | -327 818          | 0                |
| Årets resultat                                |                       |                        | 0                 | 0                |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>1 455 000</b>      | <b>5 337 889</b>       | <b>0</b>          | <b>6 792 889</b> |

### Not 7 Ställda säkerheter

|                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 3 010 000        | 3 010 000        |
|                      | <b>3 010 000</b> | <b>3 010 000</b> |

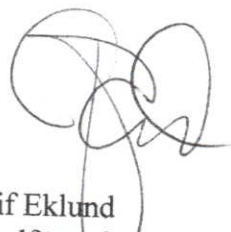
### Not 8 Långfristiga skulder SBAB

| Långivare                            | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 16775940                             | 1 000 000                | 1 200 000                |
| 16869155                             | 8 494 732                | 8 643 009                |
| 16883646                             | 3 825 989                | 3 892 934                |
| 19089150                             | 1 771 754                | 1 796 330                |
|                                      | <b>15 092 475</b>        | <b>15 532 273</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 439 798                  | 404 623                  |

Brf Pionen  
Org.nr 716411-6423

Årsredovisningen gjordes klar 2026-04-02

Karlskoga den 10 april 2026



Sif Eklund  
Ordförande



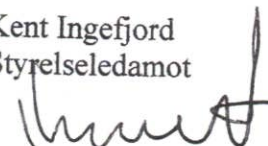
Lennart Gustavsson  
Vice ordförande



Maria Magnusson  
Styrelseledamot



Ulrika Malmgren  
Sekreterare



Kent Ingefjord  
Styrelseledamot

Fotokopierad överensstämmelse  
med originalet intygas.



## Revisionsberättelse

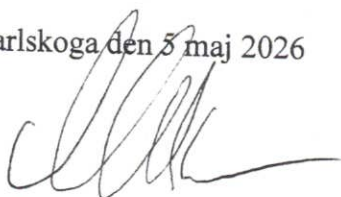
Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Pionen  
org nr 716411-6423

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Pionen för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskoga den 8 maj 2026



Boo Thuvander  
Revisor

Föreningens överensstämmelse  
med revisionsberättelsen

