



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Pionen 1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pionen 1 med säte i Stockholm org.nr. 716425-8084 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Stockholm kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
7	lokaler (hyresrätt)	504
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 853
1	lägenheter (hyresrätt)	37
8	garageplatser	0
7	förråd	0
Totalt 50 objekt		3 394

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.
Helena Helsing Mork	Ordförande	2023-06-13
Sture Kullman	Ledamot	2022-05-23
Süleyman Serhanoglu	Ledamot	2024-07-05
Mike Reda	Suppleant	2020-07-03
Alexander Salguero Sjöwall	Suppleant	2024-07-05

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sture Kullman, Helena Mork och Süleyman Serhanoglu.

Revisorer har varit: Karl Lindgren, samt Katarina Lindholm hos Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Erik Alfort, Gun Nilsson, Ingemar Björholt vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 10% (från 1 jan 2024)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Skorstens-/ventilationspipor har tätats. Fågelnet har monterats.

Årligt underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs i enlighet med föreningens underhållsplan.

Nätning av takfoten samt delar där risk för ras av fasadputs föreligger

Marmorgolv och trapp i 36 A har polerats

Ny torktumlare i tvättstugan

Automatisk dörröppnare i 17 har installerats

Följande större åtgärder har genomförts de senaste tio åren:

2015 – Trapphus i 17, ommålning

2016 – Hisschakt i 36A och B, renovering och ommålning

2017 – Källare, målning och renovering

2018 – Ommålning av samtliga dörrar i trapphusen

2018 – Uppdatering av skalskydd – byte till säkerhetslås och digital porttelefon

2019 – Stampsoling

2019 – Plåtarbeten för bättre avrinning
2020 - Installation av skadedjurshinder av samtliga spillvattenstammar
2022- Revision av elcentral
2022 – Fiberinstallation, Stockholms Stadsnät
2022 – Harvindar isolerade och brandcellsindelade samt installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen
2023 - Sektionering och uppmärkning av ventiler på samtliga tappvattenstammar ink. vvc
2023 - Demontering av samtliga sk dödvattenledningar i tappvattenledningar för att förhindra tillväxt av legionellabakterier
2023 - Samtliga fönster och fasadplåtar mot Hälsingegatan har renoverats och ommålats, inkl fasadplåtar mot Karlbergsvägen
2024 - Förstudie av spillvattensystemet inför kommande stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	239	86	211	256	311
Skuldsättning, kr/kvm	2 324	2 415	2 496	2 548	2 601
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 767	2 876	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	227	203	216	146	153
Årsavgifter, kr/kvm	431	392	392	392	392
Årsavgifter/totala intäkter, %	41	40	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	822	784	730	717
Nettoomsättning, tkr	2 990	2 776	2 630	2 479	2 411
Resultat efter finansiella poster, tkr	377	-1 283	-784	400	748
Soliditet, %	67	66	67	68	67

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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
Underhållsfond, kr	406 188	0	-286 188	120 000
S:a bundet eget kapital, kr	17 875 641	0	-286 188	17 589 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	732 616	-1 282 977	286 188	-264 173
Årets resultat, kr	-1 282 977	1 282 977	377 183	377 183
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-550 361	0	663 371	113 010
S:a eget kapital, kr	17 325 280	0	377 183	17 702 463

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 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	-264 173
Årets resultat, kr	377 183
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	113 010

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Balanseras i ny räkning, kr	-6 990

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 989 699	2 775 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 200	18 733
Summa Rörelseintäkter		2 991 899	2 794 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 847 849	-3 261 134
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 789	-122 410
Personalkostnader	Not 6	-66 803	-37 583
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 393	-310 039
Summa Rörelsekostnader		-2 268 834	-3 731 166
Rörelseresultat		723 065	-936 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	584	1 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-346 467	-347 926
Summa Finansiella poster		-345 883	-346 244
Resultat efter finansiella poster		377 183	-1 282 977
Resultat före skatt		377 183	-1 282 977
Årets resultat		377 183	-1 282 977

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	25 005 627	25 284 020
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		25 005 627	25 284 020
Summa Anläggningstillgångar		25 005 627	25 284 020

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 011	1 183
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 302 979	1 087 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 037	52 737
Summa Kortfristiga fordringar		1 358 027	1 141 384
Summa Omsättningstillgångar		1 358 027	1 141 384
Summa Tillgångar		26 363 654	26 425 404

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 469 453	17 469 453
Fond för yttre underhåll	120 000	406 188
Summa Bundet eget kapital	17 589 453	17 875 641

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-264 173	732 616
Årets resultat	377 183	-1 282 977
Summa Fritt eget kapital	113 010	-550 361

Summa Eget kapital	17 702 463	17 325 280
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 895 085	8 205 085
Leverantörsskulder		99 618	108 344
Skatteskulder		20 814	51 192
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	53 332	50 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	592 342	685 129
Summa Kortfristiga skulder		8 661 191	9 100 123

Summa Skulder	8 661 191	9 100 123
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	26 363 654	26 425 404
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	723 065	-936 732
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	278 393	310 039
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	278 393	310 039
Erhållen ränta	584	1 682
Erlagd ränta	-354 930	-341 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	647 112	-966 939
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 096	49 929
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-120 470	239 950
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-133 566	289 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten	513 546	-677 059
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-310 000	-175 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-310 000	-175 000
Årets kassaflöde	203 546	-852 059
Likvida medel vid årets början	1 082 829	1 934 889
Likvida medel vid årets slut	1 286 376	1 082 829

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
---	-------

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (botta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 229 376	1 117 584
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	27 702	0
	Hyror bostäder	62 550	59 940
	Hyror lokaler	1 328 009	1 246 658
	Hyror garage och parkeringsplatser	198 852	188 625
	Hyror informationsöverföring	10 602	38 304
	Hyror övrigt	38 632	32 400
	Övriga primära intäkter	120 017	110 990
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 015 740	2 794 501
	Avgiftsbortfall	0	-4 800
	Hysesbortfall	-26 041	-14 000
	<i>Summa</i>	-26 041	-18 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 989 699	2 775 701
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	2 200	18 733
Summa Övriga rörelseintäkter	2 200	18 733

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-222 264	-153 324
	Snö och halk-bekämpning	-18 590	-14 938
	Reparationer	-265 012	-711 581
	Planerat underhåll	0	-1 263 211
	Försäkringsskador	-123 578	0
	El	-82 480	-85 278
	Uppvärmning	-586 290	-520 638
	Vatten	-103 045	-76 079
	Sophämtning	-89 613	-77 016
	Fastighetsförsäkring	-90 980	-82 499
	Kabel-TV och bredband	-43 170	-48 847
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-180 492	-180 492
	Förvaltningsavtalskostnader	-36 157	-35 249
	Övriga driftkostnader	-6 180	-11 982
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 847 849	-3 261 134
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 143	-1 974
	Administrationskostnader	-17 774	-63 748
	Extern revision	-21 218	-20 625
	Konsultkostnader	-22 108	-12 644
	Medlemsavgifter	-5 681	-5 730
	Föreningsverksamhet	-1 165	-10 986
	Övriga förvaltningskostnader	-1 700	-6 703
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-75 789	-122 410
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-1 000
	Övriga arvoden	-50 000	-29 000
	Sociala avgifter	-14 207	-7 583
	Övriga personalkostnader	-596	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-66 803	-37 583

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	482	816
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	102	866
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	584	1 682
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-345 609	-347 926
	Övriga räntekostnader	-858	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-346 467	-347 926
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 730 736	19 730 736
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 117 000	6 117 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 812 000	4 812 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 659 736	30 659 736
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 375 716	-5 065 677
	Årets avskrivningar	-278 393	-310 039
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 654 108	-5 375 716
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 005 627	25 284 020
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 200 000	6 200 000
	<i>Summa</i>	149 600 000	149 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 950 000	12 950 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 950 000	12 950 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 286 376	1 082 829
	Övriga fordringar	16 603	4 635
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 302 979	1 087 464

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 037	52 737
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	53 037	52 737

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,0%	2025-03-18	7 895 085	310 000
			7 895 085	310 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 895 085	
Kortfristig del			7 895 085	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	0	0
Momsskuld	47 534	44 575
Källskatt	0	0
Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	5 798	5 798
<i>Summa Övriga skulder</i>	53 332	50 373

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	299 612	221 246
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	9 879	18 342
Övriga upplupna kostnader	282 851	445 541
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	592 342	685 129

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf pionen 1**
Org.nr. 716425-8084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf pionen 1 för år 2024-01-01—2024-12-31.

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 2024 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 *Den interna revisorns 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 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den interna revisorns 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 Brf pionen 1 för år 2024-01-01—2024-12-31.

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

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, 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 2025

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

Karl Lindgren
Internrevisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Pionen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA MORK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:30:18



SÜLEYMAN SERHANOGLU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:16:21



STURE KULLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:46:38



KARL LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:24:28



KATARINA LINDHOLM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:48:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Pionen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:31:36



KATARINA LINDHOLM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:48:57



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.