



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Pionen 1

Styrelsen för Brf Pionen 1

Org.nr: 716425-8084

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Brf Pionen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Pionen 1 Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	27	2 856
Hyresrätter	1	37
Lokaler	4	504
Parkeringar och garageplatser	7	0

Föreningens fastighet är byggd 1907 värdeår är 1978.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har ramp för enklare sophantering installerats vid innergårdens dörr. Dörren har försetts med låsinstallation (blip samt huvudnyckel) för ökad säkerhet. Komplettering av sopkärl för plast och tidningspapper har gjorts. Del av innertak i trappuppgång 36B har målats om. Revision av elcentral.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
	Fönsterrenovering	
	Trapphus	
	Vattenpump och ventiler	
	Offert för brandskydd av vind har inhämtas	

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2010	Gårdsrenovering	Omläggning av hela anläggningsytan på gården
2011	Takrenovering	Byte av takplåt
2015	Trapphus i 17	Ommålning
2016	Hisschakt i 36A och B	Renovering och ommålning
2017	Källare	Målning och renovering
2019	Stammar	Stamspolning

Övriga väsentliga händelser

- Fiberinstallation
- Omförhandlingar av flera lokalhyresgästers kontrakt

Förvaltningsberättelse för Brf Pionen 1

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 17 var röstberättigade. Inklusive fullmakter representerades sammanlagt 28 röster.

Styrelse

Under perioden från stämman 2021-05-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karl-Petter Barfvenstam	Ledamot, Ordförande
Yvonne Frykman	Ledamot
Anton Strand	Ledamot
Sofia Sandh	Ledamot
Sven Hamberg	Ledamot, Sekreterare
Mike Reda	Suppleant
Elenor Wolgers	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten. Under hösten flyttade Karl-Petter Barfvestam och avgick som ledamot och ordförande. Från den 2022-11-22 gick Elenor Wolgers in som ledamot. Ordförandeskapet har ambulerat mellan ordinare ledamöter sedan Karl-Petter Barfestam lämnade föreningen.

Firmatecknare

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

Revisorer

Sture Kullman	Föreningsvald ordinarie
Katarina Lindholm	Finnhammars revisionsbyrå

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit xx.

Valberedning

Valberedningen består av representanter från alla tre uppgångar
Helena Helsing-Mork
Birgitta Bernström
Gun Nilsson

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt. Vi har utökat antal kärl för papper samt plaståtervinning.

Förvaltningsberättelse för Brf Pionen 1

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 41 (40) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 5 överlåtelser skett. Vi hälsar Emma Jonsson och Soroush Amoor Pour, Sofie Areskoug och Albin Brink, Marie Lönn, Amanda Cirverius och Daniele Ortuso (17) samt Jenny och Karl Lindgren (36A) välkomna som medlemmar i föreningen 2021.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	256	311	278	239	235
Skuldsättning, kr/kvm	2 548	2 601	2 948	3 036	3 331
Räntekänslighet, %	8%	8%	9%	9%	10%
Energikostnad, kr/kvm	146	153	159	155	150
Driftskostnad, kr/kvm*	463	392	422	370	357
Årsavgift, kr/kvm Totala	392	392	392	392	392
intäkter, kr/kvm*	730	717	714	626	626

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2 479	2 411	2 424	2 127	2 125
Resultat efter finansiella poster i tkr	400	748	483	181	487
Soliditet %	68%	67%	63%	62%	60%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Förvaltningsberättelse för Brf Pionen 1

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		2 479 095
Rörelsekostnader	-	2 027 716
Finansiella poster	-	51 758
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		399 621
Planerat underhåll	+	161 646
Avskrivningar och utrangeringar	+	310 039
Årets sparande		871 305
Årets sparande per kvm total yta		256

Förändring eget kapital

	Insatser		Upplåtelse- avgifter		Yttre uh fond		Balanserat resultat		Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	16084	832	1 168	377	399	260	376	223	747	791
Reservering till fond 2020					120	000	-120	000		
Ianspråktagande av fond 2020								0		
Balanserad i ny räkning							747	791	-747	791
Årets resultat									399	621
Belopp vid årets slut	16084	832	1 168	377	519	260	1 004	014	399	621

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 004 014
Årets resultat	399 621
	1 403 635

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	120 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-161 645
Balanserat resultat	1 445 280
	1 403 635

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 479 095	2 411 306
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	25 312
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-1 634 348	-1 176 847
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 491	-107 029
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-36 838	-32 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-310 039	-310 039
Summa rörelsekostnader		-2 027 716	-1 626 675
Rörelseresultat		451 378	809 943
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 330	1 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-53 087	-63 796
Summa finansiella poster		-51 758	-62 152
Årets resultat		399 621	747 791

Balansräkning**2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	25 904 098	26 214 137
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
		<hr/>	<hr/>
		25 904 098	26 214 136
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		25 904 098	26 214 136

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 250	1 183
Övriga fordringar	Not 10	2 556 845	2 164 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	44 080	35 341
		<hr/>	<hr/>
		2 602 176	2 200 775
Kassa och bank	Not 12	2 290	2 290
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		2 604 466	2 203 065

Summa tillgångar**28 508 563****28 417 201**

Balansräkning**2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	17 469 453	17 469 453
Yttre underhållsfond	519 260	399 260
	<u>17 988 713</u>	<u>17 868 713</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 004 014	376 223
Årets resultat	399 621	747 791
	<u>1 403 635</u>	<u>1 124 014</u>

Summa eget kapital	<u>19 392 348</u>	<u>18 992 727</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 555 085	8 730 085
Leverantörsskulder		13 676	93 902
Skatteskulder		22 519	51 782
Övriga skulder	Not 15	86 040	89 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>438 895</u>	<u>459 521</u>
		9 116 215	9 424 474

Summa skulder		<u>9 116 215</u>	<u>9 424 474</u>
---------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder**28 508 564 28 417 201**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	399 621	747 791
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	310 039	310 039
Kassaflöde från löpande verksamhet	709 660	1 057 830
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 243	11 723
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-133 259	91 418
Kassaflöde från löpande verksamhet	566 158	1 160 971
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-175 000	-1 166 412
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175 000	-1 166 412
Årets kassaflöde	391 158	-5 441
Likvida medel vid årets början	2 166 485	2 171 926
Likvida medel vid årets slut	2 557 642	2 166 485

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

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

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

2021-12-31 2020-12-31

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 117 584	1 117 584
	Individuell mätning el	1 500	1 723
	Hyrer	1 347 295	1 331 821
	Övriga intäkter	31 383	19 603
	Bruttoomsättning	2 497 762	2 470 731
	Avgifts- och hyresbortfall	-18 667	-59 425
		2 479 095	2 411 306
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Covid-19 ersättning från Boverket	0	25 312
		0	25 312
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	165 708	136 628
	Reparationer	467 662	213 541
	El	48 154	52 868
	Uppvärmning	402 091	412 980
	Vatten	46 820	54 346
	Sophämtning	55 024	38 982
	Fastighetsförsäkring	73 414	70 665
	Kabel-TV och bredband	15 841	15 812
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	146 793	146 012
	Förvaltningsarvoden	39 007	32 945
	Övriga driftkostnader	12 189	2 070
	Planerat underhåll	161 646	0
		1 634 348	1 176 847
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 969	3 779
	Administrationskostnader	11 118	5 539
	Extern revision	2 921	18 921
	Konsultkostnader	9 499	73 556
	Medlemsavgifter	4 984	5 234
		46 491	107 029
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	28 480	26 500
	Revisionsarvode	1 500	1 500
	Sociala avgifter	6 858	4 760
		36 838	32 760
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 050	771
	Övriga ränteintäkter	280	873
		1 330	1 644
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	52 660	62 094
	Övriga räntekostnader	427	1 702
		53 087	63 796

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 542 736	24 542 736
Ingående anskaffningsvärde mark	6 117 000	6 117 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 659 736	30 659 736
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 445 599	-4 135 560
Årets avskrivningar	-310 039	-310 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 755 638	-4 445 599
Utgående redovisat värde	25 904 098	26 214 137
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 400 000	5 400 000
Summa taxeringsvärde	126 600 000	126 600 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	48 602	48 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 602	48 602
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-48 603	-48 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 603	-48 603
Bokfört värde	0	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 493	56
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 555 352	2 164 195
	2 556 845	2 164 251
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	44 080	35 341
	44 080	35 341

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 12	Kassa och bank		
	Handelsbanken	2 290	2 290
		2 290	2 290
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
		Villkorsändr	Nästa års
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
		dag	Belopp
			amortering
	Stadshypotek AB	353319	0,60% 2022-03-16
			8 555 085
			175 000
			8 555 085
			175 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		7 680 085
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	12 950 000	12 950 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	8 555 085	8 730 085
		8 555 085	8 730 085
	Varav amortering	175 000	175 000
Not 15	Övriga skulder		
	Momsskuld	83 534	89 184
	Övriga kortfristiga skulder	2 506	0
		86 040	89 184
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	2 424	2 474
	Förutbetalda hyror och avgifter	332 396	291 497
	Övriga upplupna kostnader	104 075	165 550
		438 895	459 521

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter**2021-12-31 2020-12-31****Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Anton Strand

.....
Sofia Sandh

.....
Sven Hamberg

.....
Yvonne Frykman

.....
Elenor Wolgers

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Sture Kullman
Av föreningen vald revisor

Katarina Lindholm/ Finnhammars Revisornsbyrå AB
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

YVONNE FRYKMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19530403xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-04-06 08:01:43 UTC



Anton Olof Strand

Styrelseledamot

Serienummer: 19750921xxxx

IP: 5.240.xxx.xxx

2022-04-06 08:35:42 UTC



Sofia Sandh

Styrelseledamot

Serienummer: 19820917xxxx

IP: 212.100.xxx.xxx

2022-04-06 09:17:15 UTC



Berit Elenor Wolgers

Styrelseledamot

Serienummer: 19640806xxxx

IP: 192.165.xxx.xxx

2022-04-06 12:50:07 UTC



Sven Hamberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19841023xxxx

IP: 38.140.xxx.xxx

2022-04-06 19:32:49 UTC



Sven Sture Lennart Kullman

Lekmannarevisor

Serienummer: 19520113xxxx

IP: 212.100.xxx.xxx

2022-04-07 06:39:09 UTC



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2022-04-07 08:38:41 UTC



Penneo dokumentnyckel: X808V-VNODZ-OH7IC-88NIG-VMH46-EFQ11

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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 2021-01-01—2021-12-31.

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 2021 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Lekmannas 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört 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 2021-01-01—2021-12-31.

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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 2022-

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

Sture Kullman
Lekmannarevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sven Sture Lennart Kullman

Lekmannarevisor

Serienummer: 19520113xxxx

IP: 212.100.xxx.xxx

2022-04-07 06:39:09 UTC



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2022-04-07 08:38:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

