



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Pionen 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pionen 1 med säte i Stockholm org.nr. 716425-8084 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 fastigheterna i Stockholms 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. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	504
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 856
1	lägenheter (hyresrätt)	37
7	garageplatser	0
<b>Totalt 42 objekt</b>		<b>3 397</b>

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



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elenor Wolgers	Ordförande	2022-05-23	2023-05-08
Helena Mork	Ordförande	2023-05-08	
Sture Kullman	Ledamot	2022-05-23	
Yvonne Frykman	Ledamot	2013-05-27	2023-05-08
Sofia Sandh	Ledamot	2021-06-23	2023-05-08
Mattias Jorheden	Ledamot	2022-05-23	2023-05-08
Amanda Eva Cirverius	Ledamot	2022-05-23	
Albin Brink	Suppleant	2023-05-08	
Mike Reda	Suppleant	2020-07-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen.

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

Valberedningen består av representanter från alla tre uppgångar:

Helena Helsing Mork t.o.m 23-05-08

Erik Alfort – ordförande Fr.o.m 23-05-08

Gun Nilsson

Ingemar Björholt

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. Vid stämman närvarade 18 röstberättigade (inklusive 4 via fullmakt).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

## Underhåll

Takbryggor har bytts och sotningsstegar har monterats

Utredning, sektionering samt uppmärkning av ventiler på samtliga tappvattenstammar inklusive vvc. Samtliga s. k. dödvattenledningar har avlägsnats för att förhindra tillväxt av legionellbakterier i tappvattensystemet.

Samtliga fönster mot Hälsingegatan, samt längsgående plåtar mot Hälsingegatan och Karlbergsvägen har renoverats.

Brandvarnare har installerats i våra gemensamma utrymmen.

Besiktning av fasaderna mot Karlbergsvägen och Hälsingegatan har utförts.

Radon mätning har utförts på miljöförvaltningens begäran, utan anmärkning.

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

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

2018 – Ommålning av samtliga dörrar i trapphusen

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

2019 – Stamspoling

2019 – Plåtarbeten för bättre avrinning

2022 – Fiberinstallation, Stockholms Stadsnät

2022 – Hanvindar isolerade och brandcellsindelade

2022 – Revision av elcentral

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

Styrelsen följer prioritetsordningen i Underhållsplanen.

Besiktningen av fasaden resulterade i att vi kommer att näta in de delar (mestadels takfoten) där murbruksras föreligger.

Därefter kommer vi att utreda i vilken omfattning vi behöver renovera fasaden och den del av taket som vetter mot Karlbergsvägen.

Vi kommer också att kartlägga stammarnas dragning och skick.

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade 40 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023. Under året har tre (3) överlåtelse skett. Vi hälsar Erik Olofsson och Elisabeth Helmenius i 36A, Jakob Berglund i 36A samt Suleyman Serhanoglu i 36B välkomna som medlemmar i föreningen 2023.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	86	211	256	311	278
Skuldsättning, kr/kvm	2 415	2 496	2 548	2 601	2 948
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 876	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	203	216	146	153	159
Årsavgifter, kr/kvm	392	392	392	392	392
Årsavgifter/totala intäkter, %	40	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	822	784	730	717	714
Nettoomsättning, tkr	2 776	2 630	2 479	2 411	2 424
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 283	-784	400	748	483
Soliditet, %	66	67	68	67	63

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningens räntekostnader har även ökat under året.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	16 084 832	0	0	16 084 832
Kapitaltillskott/extra insats, kr	216 244	0	0	216 244
Upplåtelseavgifter, kr	1 168 377	0	0	1 168 377
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	477 615	0	-71 427	406 188
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 947 068</b>	<b>0</b>	<b>-71 427</b>	<b>17 875 641</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 445 280	-784 092	71 427	732 616
Årets resultat, kr	-784 092	784 092	-1 282 977	-1 282 977
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>661 188</b>	<b>0</b>	<b>-1 211 550</b>	<b>-550 361</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 608 256</b>	<b>0</b>	<b>-1 282 977</b>	<b>17 325 280</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 191 427 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	732 616
Årets resultat, kr	-1 282 977
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	406 188
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-264 173</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-264 173</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 775 701	2 620 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 733	9 310
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 794 434</b>	<b>2 629 902</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 261 134	-2 860 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 410	-92 531
Personalkostnader	Not 6	-37 583	-43 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-310 039	-310 039
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 731 166</b>	<b>-3 306 292</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-936 732</b>	<b>-676 390</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 682	1 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-347 926	-109 132
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-346 244</b>	<b>-107 702</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 282 977</b>	<b>-784 092</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 282 977</b>	<b>-784 092</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 282 977</b>	<b>-784 092</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 25 284 020 25 594 059

*Summa Materiella anläggningstillgångar***25 284 020 25 594 059****Summa Anläggningstillgångar****25 284 020 25 594 059**

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 183 3 883

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 087 464 1 997 141

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 52 737 42 349

*Summa Kortfristiga fordringar***1 141 384 2 043 372****Summa Omsättningstillgångar****1 141 384 2 043 372****Summa Tillgångar****26 425 404 27 637 431**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	17 469 453	17 469 453
Fond för yttre underhåll	406 188	477 615
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>17 875 641</b>	<b>17 947 068</b>

#### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	732 616	1 445 280
Årets resultat	-1 282 977	-784 092
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-550 361</b>	<b>661 189</b>

### Summa Eget kapital

**17 325 280**      **18 608 257**

### Skulder

#### *Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 205 085	8 380 085
Leverantörsskulder		108 344	105 433
Skatteskulder		51 192	31 308
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	50 373	26 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	685 129	485 553
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>9 100 123</b>	<b>9 029 174</b>

### Summa Skulder

**9 100 123**      **9 029 174**

### Summa Eget kapital och skulder

**26 425 404**      **27 637 431**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-936 732	-676 390
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	310 039	310 039
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>310 039</b>	<b>310 039</b>
Erhållen ränta	1 682	1 430
Erlagd ränta	-341 927	-99 213
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-966 939</b>	<b>-464 134</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	49 929	-61 660
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	239 950	78 040
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>289 879</b>	<b>16 380</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-677 059</b>	<b>-447 754</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-175 000	-175 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-175 000</b>	<b>-175 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-852 059</b>	<b>-622 754</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 934 889</b>	<b>2 557 642</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 082 829</b>	<b>1 934 889</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

**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.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 117 584	1 117 584
Hyror bostäder	59 940	57 216
Hyror lokaler	1 246 658	1 122 456
Hyror garage och parkeringsplatser	188 625	175 800
Hyror informationsöverföring	38 304	38 304
Hyror övrigt	32 400	28 800
Övriga primära intäkter	110 990	103 232
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 794 501</b>	<b>2 643 392</b>
Avgiftsbortfall	-4 800	-16 800
Hysesbortfall	-14 000	-6 000
<i>Summa</i>	<b>-18 800</b>	<b>-22 800</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 775 701</b>	<b>2 620 592</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 733	9 310
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>18 733</b>	<b>9 310</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-153 324	-201 921
	Snö och halk-bekämpning	-14 938	0
	Reparationer	-711 581	-335 467
	Planerat underhåll	-1 263 211	-1 183 742
	EI	-85 278	-116 554
	Uppvärmning	-520 638	-536 487
	Vatten	-76 079	-71 302
	Sophämtning	-77 016	-76 106
	Fastighetsförsäkring	-82 499	-76 878
	Kabel-TV och bredband	-48 847	-49 417
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-180 492	-178 532
	Förvaltningsavtalskostnader	-35 249	-34 116
	Övriga driftkostnader	-11 982	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 261 134</b>	<b>-2 860 522</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 974	-5 284
	Administrationskostnader	-63 748	-16 136
	Extern revision	-20 625	-18 750
	Konsultkostnader	-12 644	-28 469
	Medlemsavgifter	-5 730	-5 162
	Föreningsverksamhet	-10 986	-2 970
	Övriga förvaltningskostnader	-6 703	-15 760
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-122 410</b>	<b>-92 531</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-29 000	-30 000
	Sociala avgifter	-7 583	-12 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-37 583</b>	<b>-43 200</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	816	1 156
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	866	274
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 682</b>	<b>1 430</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-347 926	-107 983
	Övriga räntekostnader	0	-1 149
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-347 926</b>	<b>-109 132</b>
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<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>	<b>30 659 736</b>	<b>30 659 736</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 065 677	-4 755 638
	Årets avskrivningar	-310 039	-310 039
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-5 375 716</b>	<b>-5 065 677</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>25 284 020</b>	<b>25 594 059</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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>	<b>149 600 000</b>	<b>149 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 950 000	12 950 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>12 950 000</b>	<b>12 950 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 082 829	1 934 889
	Övriga fordringar	4 635	62 252
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 087 464</b>	<b>1 997 141</b>



Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 737	42 349		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>52 737</b>	<b>42 349</b>		
Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,73%	2024-03-18	8 205 085	175 000
				<b>8 205 085</b>	<b>175 000</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			8 205 085	
	Kortfristig del			0	
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	44 575	20 997		
	Övriga kortfristiga skulder	5 798	5 798		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>50 373</b>	<b>26 795</b>		
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	221 246	233 654		
	Upplupna räntekostnader	18 342	12 343		
	Övriga upplupna kostnader	445 541	239 556		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>685 129</b>	<b>485 553</b>		

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 2023-01-01—2023-12-31

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 2023 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 revisionssed 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 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 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 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 2023-01-01—2023-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten/behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 2024-

Katarina Lindholm  
Auktoriserad revisor

Minoo Sabeghi  
Internrevisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Pionen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HELENA MORK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:41:30



**STURE KULLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 22:14:16



**AMANDA EVA CIRVERIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:06:27



**MINOO SABEGHI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:49:28



**KATARINA LINDHOLM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:01:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Pionen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MINOO SABEGHI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:11:24



**KATARINA LINDHOLM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:02:18



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.