



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Pionen 1



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pionen 1 med säte i Stockholm org.nr. 716425-8084 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 853
7	lokaler (hyresrätt)	504
1	lägenheter (hyresrätt)	37
8	garageplatser	175
7	förråd	42
Totalt 50 objekt		3 611

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.
Helena Mork	Ordförande	2023-06-13	2025-06-13
Joel Sandberg	Ordförande	2025-06-13	
Sture Kullman	Ledamot	2022-05-23	2025-06-13
Sofia Sandh	Ledamot	2025-06-13	2026-01-11
Süleyman Serhanoglu	Ledamot	2024-07-05	2025-06-13
Elisabeth Helmenius	Ledamot	2025-06-13	
John Nestenborg	Ledamot	2026-01-11	
Mike Reda	Suppleant	2020-10-14	2025-06-13
Alexander Salguero Sjöwall	Suppleant	2024-05-31	
Gerhard Wolgers	Suppleant	2025-06-13	

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Elisabeth Helmenius, John Nestenborg och Joel Sandberg.

Revisorer har varit: Suleyman Serhanoglu , samt Katarina Lindholm hos Finnhammars Revisionsbyrå AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar samt 4 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årligt underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Löpande underhåll under 2025 omfattas bland annat av, åtgärdat ras från fasaden utanför Husman Hagberg.
Initierat projektering av renovering av fastighetens fasad (omfattar endast den del av fasaden som är mot gata).
Nytt proppskåp i tvättstugan.
Ny lampa och armatur på innergården.
Lackning av port på Karlbergsvägen 36A och 36B.
Nätning av skorstenar.
Tätning av yttertak på ett ställe.

Följande större åtgärder har genomförts de senaste tio åren:*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 – Stamspoling**2019 – Plåtarbeten för bättre avrinning**2020 - Installation av skadedjurshinder av samtliga spillvattenstammar**2022- Revision av elcentral**2022 – Fiberinstallation, Stockholms Stadsnät**2022 – Hanvindar 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**2025 - Initierat arbete med fasadrenovering*

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	414	239	86	211	256
Skuldsättning, kr/kvm	2 191	2 324	2 415	2 496	2 548
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 659	2 767	2 876	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	203	227	203	216	146
Årsavgifter, kr/kvm	449	431	392	392	392
Årsavgifter/totala intäkter, %	38	41	40	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	982	880	822	784	730
Nettoomsättning, tkr	3 034	2 990	2 776	2 630	2 479
Resultat efter finansiella poster, tkr	576	377	-1 283	-784	400
Soliditet, %	69	67	66	67	68

Definitioner nyckeltal:

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

Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.

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 (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte 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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2022 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).

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 2022-2022 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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	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	120 000	0	120 000	240 000
S:a bundet eget kapital, kr	17 589 453	0	120 000	17 709 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-264 173	377 183	-120 000	-6 990
Årets resultat, kr	377 183	-377 183	575 735	575 735
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	113 010	0	455 735	568 745
S:a eget kapital, kr	17 702 463	0	575 735	18 278 198

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-6 990
Årets resultat, kr	575 735
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	568 745

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Balanseras i ny räkning, kr	448 745

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 033 703	2 989 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	365 162	2 200
Summa Rörelseintäkter		3 398 865	2 991 899
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 178 183	-1 847 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 737	-75 789
Personalkostnader	Not 6	-100 233	-66 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-232 612	-278 393
Summa Rörelsekostnader		-2 601 766	-2 268 834
Rörelseresultat		797 099	723 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	811	584
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-222 175	-346 467
Summa Finansiella poster		-221 364	-345 883
Resultat efter finansiella poster		575 735	377 183
Resultat före skatt		575 735	377 183
Årets resultat		575 735	377 183



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	24 773 016	25 005 627
Summa Materiella anläggningstillgångar		24 773 016	25 005 627
Summa Anläggningstillgångar		24 773 016	25 005 627

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 183	2 011
Aktuell skattefordran	Not 10	360 345	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 355 513	1 302 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	119 382	53 037
Summa Kortfristiga fordringar		1 836 424	1 358 027
Summa Omsättningstillgångar		1 836 424	1 358 027
Summa Tillgångar		26 609 439	26 363 654

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 469 453	17 469 453
Fond för yttre underhåll		240 000	120 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		17 709 453	17 589 453
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 990	-264 173
Årets resultat		575 735	377 183
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		568 745	113 010
Summa Eget kapital		18 278 198	17 702 463

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 585 085	7 895 085
Leverantörsskulder		116 835	99 618
Skatteskulder		0	20 814
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	10 424	53 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	618 897	592 342
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 331 241	8 661 191
Summa Skulder		8 331 241	8 661 191

Summa Eget kapital och skulder		26 609 439	26 363 654
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	797 099	723 065
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	232 612	278 393
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	232 612	278 393
Erhållen ränta	811	584
Erlagd ränta	-223 815	-354 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	806 707	647 112
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-479 753	-13 096
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-18 310	-120 470
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-498 063	-133 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308 644	513 547
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-310 000	-310 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-310 000	-310 000
Årets kassaflöde	-1 356	203 547
Likvida medel vid årets början	1 286 376	1 082 829
Likvida medel vid årets slut	1 285 019	1 286 376



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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 243 668	1 229 376
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	36 936	27 702
	Hyror bostäder	66 396	62 550
	Hyror lokaler	1 348 813	1 328 009
	Hyror garage och parkeringsplatser	201 932	198 852
	Hyror informationsöverföring	1 368	10 602
	Hyror övrigt	40 800	38 632
	Övriga primära intäkter	110 990	120 017
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 050 903	3 015 740
	Hysesbortfall	-17 200	-26 041
	<i>Summa</i>	-17 200	-26 041
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 033 703	2 989 699
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	365 162	2 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	365 162	2 200

360 345kr avser momsrättningar för åren 2018-2024.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-204 211	-258 421
	Snö och halk-bekämpning	-1 543	-18 590
	Reparationer	-174 658	-265 012
	Planerat underhåll	-667 691	0
	Försäkringsskador	-19 324	-123 578
	El	-76 323	-82 480
	Uppvärmning	-527 704	-586 290
	Vatten	-98 191	-103 045
	Sophämtning	-87 765	-89 613
	Fastighetsförsäkring	-96 815	-90 980
	Kabel-TV och bredband	-44 992	-43 170
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-178 967	-180 492
	Övriga driftkostnader	0	-6 180
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 178 183	-1 847 849
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 533	-6 143
	Administrationskostnader	-14 683	-17 774
	Extern revision	-28 052	-21 218
	Konsultkostnader	-37 646	-22 108
	Medlemsavgifter	-5 182	-5 681
	Föreningsverksamhet	-1 450	-1 165
	Övriga förvaltningskostnader	-1 192	-1 700
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-90 737	-75 789
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Övriga arvoden	-77 480	-50 000
	Sociala avgifter	-22 753	-14 207
	Övriga personalkostnader	0	-596
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-100 233	-66 803

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	496	482
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	315	102
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	811	584
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-220 701	-345 609
	Övriga räntekostnader	-1 474	-858
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-222 175	-346 467
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<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	-5 654 108	-5 375 716
	Årets avskrivningar	-232 612	-278 393
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 886 720	-5 654 108
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 773 016	25 005 627
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 200 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 800 000	6 200 000
	<i>Summa</i>	148 000 000	149 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Aktuell skattefordran

Momsrättningar 2018-2024	360 345	0
<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	360 345	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 285 019	1 286 376
Övriga fordringar	70 494	16 603
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 355 513	1 302 979

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 382	53 037
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	119 382	53 037

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,44%	2026-03-18	7 585 085	310 000
			7 585 085	310 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 585 085
Kortfristig del	7 585 085

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	47 534
Övriga kortfristiga skulder	10 424	5 798
<i>Summa Övriga skulder</i>	10 424	53 332

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	412 043	299 612
	Upplupna räntekostnader	8 239	9 879
	Övriga upplupna kostnader	198 615	282 851
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	618 897	592 342

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-24.
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 2025-01-01—2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för 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 2025-01-01—2025-12-31.

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 2026

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

Süleyman Serhanoglu
Internrevisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Pionen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576607999**

Joel Sandberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 08:16:50



John Nestenborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:29:04



Elisabeth Helmenius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 08:06:29



Süleyman Serhanoglu

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:20:25



Katarina Lindholm

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 12:44:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Pionen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576619663**

Süleyman Serhanoglu

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:21:18



Katarina Lindholm

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 12:44:46



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.