



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Pionen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Org Nr: 716425-8084

# Styrelsen för Brf Pionen 1

Org.nr: 716425-8084

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF PIONEN 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

### 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 fastighet

Föreningen äger fastigheten Pionen 1 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	27	2.856
Hyresrätter	1	37
Lokaler	4	504
Parkering och garageplatser	7	--

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 oförändrad.

#### Genomfört underhåll

Under året har enligt underhållsplanen vidtagits åtgärder såsom revision av elcentraler och kablage med åtföljande upprustning och uppmärkning av elutrustningen i källare och garage. Scanova fd Televerket har lagt om telekablar i garaget.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	ovk	Kontroll har gjorts 2019 återkontroll återstår
2020 -2021	Vind och plan 6	Brandskyddsutredning följt av upphandling av erforderlig byggentreprenad

#### Tidigare genomfört underhåll

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

### ***Övriga väsentliga händelser***

#### **Skadedjursangrepp**

Under hösten 2020 har avloppssystemet undersökts av Anticimex och genomgått ombyggnad i vissa delar på grund av skadedjursangrepp. Vissa delar har rensats med spolbil och dokumenterats genom filmning. Därefter har det i Anticimex regi utförts ombyggnad av vissa ledningar och golvbrunnar samt sju stycken så kallade råttstopp installerats. Stockholm vatten och avlopp har genom filmning konstaterat en för föreningen okänd avloppsledning till stadens avloppsnät från Karlbergsfasaden funnit att ritningen inte överensstämmer med verkliga förhållanden.

### ***Stämma***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman närvarade 20 medlemmar varav samtliga var röstberättigade inklusive fullmakter representerades sammanlagt 37 röster.

### ***Styrelse***

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Erik Alfort	Ledamot, ordförande
Sven Hamberg	Ledamot, sekreterare
Yvonne Frykman	Ledamot
Anton Strand	Ledamot
Sofie Jorheden	Ledamot
Christer Wijnblad	Suppleant
Karl-Petter Barfvenstam	Suppleant
Mike Reda	Suppleant

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda styrelsemöten.

### ***Firmatecknare***

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### ***Revisorer***

Sture Kullman	Föreningsvald ordinarie revisor
Katarina Lindholm	Finnhammars revisionsbyrå

### ***Valberedning***

Valberedningen består av representanter från alla tre uppgångar:

Helena Helsing-Mork  
Birgitta Bernström  
Gun Nilsson

### ***Underhållsplan***

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

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

### **Medlemsinformation**

#### ***Medlemmar***

Föreningen hade 40 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har två överlåtelse skett. Vi hälsar Ingemar och Ingela Björholt (17) samt Shuai Qu och Na Zhen (36B), välkomna som medlemmar i föreningen 2020.

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Nettoomsättning</b>	2.100	2.125	2.127	2.424	2.436
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	246	487	181	483	748
<b>Årsavgift*, kr/kvm</b>	392	392	392	392	392
<b>Drift**, kr/kvm</b>	364	353	366	418	387
<b>Belåning, kr/kvm</b>	3.399	3.291	3.000	2.913	2.570
<b>Soliditet, %</b>	59	59	62	63	67

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på alla driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll och exklusive avskrivningar.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 301 076	1 168 377	279 260	12 847	483 377
Balanseras i ny räkning				483 377	-483 377
Reservering till fond 2019			120 000	-120 000	
Ianspråktagande av fond					
Årets resultat					747 791
Belopp vid årets slut	16 301 076	1 168 377	399 260	376 223	747 791

**Förslag till disposition av årets resultat****Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	376 233
Årets resultat	<u>747 794</u>
	1 124 014

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Reservering till underhållsfond	120 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	<u>1 004 014</u>
	1 124 014

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning 2020.12.31 finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Pionen 1**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 411 306	2 424 189
Övriga rörelseintäkter	Not 2	25 312	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-1 176 847	-1 481 537
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 029	-51 127
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-32 760	-36 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-310 039</u>	<u>-310 039</u>
Summa rörelsekostnader		-1 626 675	-1 878 967
<b>Rörelseresultat</b>		<b>809 943</b>	<b>545 222</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 644	1 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-63 796</u>	<u>-63 335</u>
Summa finansiella poster		-62 152	-61 845
<b>Årets resultat</b>		<b>747 791</b>	<b>483 377</b>



**Brf Pionen 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 214 137	26 524 176
Inventarier och maskiner	Not 9	<u>0</u>	<u>0</u>
		26 214 136	26 524 175
Summa anläggningstillgångar		<u>26 214 136</u>	<u>26 524 175</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 183	6 738
Övriga fordringar	Not 10	2 164 251	2 168 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>35 341</u>	<u>41 496</u>
		2 200 775	2 216 389
Kassa och bank	Not 12	2 290	3 840
Summa omsättningstillgångar		<u>2 203 065</u>	<u>2 220 229</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 417 201</b>	<b>28 744 404</b>

**Brf Pionen 1**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 469 453	17 469 453
Yttre underhållsfond	<u>399 260</u>	<u>279 260</u>
	17 868 713	17 748 713
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	376 223	12 847
Årets resultat	<u>747 791</u>	<u>483 377</u>
	1 124 014	496 223
Summa eget kapital	<u>18 992 727</u>	<u>18 244 936</u>
<b>Skulder</b>		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>8 730 085</u>
	0	8 730 085
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 8 730 085	1 166 412
Leverantörsskulder	93 902	192 486
Skatteskulder	51 782	30 354
Övriga skulder	Not 15 89 184	36 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>459 521</u>	<u>343 581</u>
	9 424 474	1 769 383
Summa skulder	<u>9 424 474</u>	<u>10 499 468</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>28 417 201</b>	<b>28 744 404</b>

**Brf Pionen 1**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	747 791	483 377
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	310 039	310 039
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 057 830	793 416
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 723	-3 548
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	91 418	9 929
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 160 971	799 796
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 166 412	-295 172
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 166 412	-295 172
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 441</b>	<b>504 624</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 171 926</b>	<b>1 667 301</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 166 485</b>	<b>2 171 926</b>

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

## Brf Pionen 1

### 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 0,83% 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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Brf Pionen 1**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 117 584	1 117 584
Individuell mätning el	1 723	1 529
Hyror	1 331 821	1 279 974
Övriga intäkter	<u>19 603</u>	<u>29 902</u>
Bruttoomsättning	2 470 731	2 428 989
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-59 425</u>	<u>-4 800</u>
	<b>2 411 306</b>	<b>2 424 189</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Covid-19 ersättning från Boverket	<u>25 312</u>	<u>0</u>
	<b>25 312</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	136 628	168 540
Reparationer	213 541	303 460
El	52 868	60 658
Uppvärmning	412 980	429 943
Vatten	54 346	50 874
Sophämtning	38 982	30 668
Fastighetsförsäkring	70 665	66 127
Kabel-TV och bredband	15 812	14 108
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	146 012	144 556
Förvaltningsarvoden	32 945	50 079
Övriga driftkostnader	2 070	12 179
Planerat underhåll	<u>0</u>	<u>150 344</u>
	<b>1 176 847</b>	<b>1 481 537</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 779	3 719
Administrationskostnader	5 539	4 577
Extern revision	18 921	18 750
Konsultkostnader	73 556	18 939
Medlemsavgifter	<u>5 234</u>	<u>5 142</u>
	<b>107 029</b>	<b>51 127</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	26 500	28 500
Revisionsarvode	1 500	1 500
Sociala avgifter	<u>4 760</u>	<u>6 264</u>
	<b>32 760</b>	<b>36 264</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	771	857
Övriga ränteintäkter	<u>873</u>	<u>633</u>
	<b>1 644</b>	<b>1 490</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	62 094	61 211
Övriga räntekostnader	<u>1 702</u>	<u>2 124</u>
	<b>63 796</b>	<b>63 335</b>

**Brf Pionen 1**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 542 736	24 542 736
Ingående anskaffningsvärde mark	<u>6 117 000</u>	<u>6 117 000</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 659 736</b>	<b>30 659 736</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 135 560	-3 825 521
Årets avskrivningar	<u>-310 039</u>	<u>-310 039</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 445 599</b>	<b>-4 135 560</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 214 137</b>	<b>26 524 176</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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	<u>5 400 000</u>	<u>5 400 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>126 600 000</b>	<b>126 600 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>48 602</u>	<u>48 602</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 602</b>	<b>48 602</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	<u>-48 603</u>	<u>-48 603</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 603</b>	<b>-48 603</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	56	69
Avräkningskonto HSB Stockholm	<u>2 164 195</u>	<u>2 168 086</u>
	<b>2 164 251</b>	<b>2 168 155</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	<u>35 341</u>	<u>41 496</u>
	<b>35 341</b>	<b>41 496</b>

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

**Brf Pionen 1**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken		2 290	3 840		
		<b>2 290</b>	<b>3 840</b>		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	258193	0,60%	2021-03-16	8 730 085	175 000
				8 730 085	175 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 855 085
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>0</b>
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.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				12 950 000	12 950 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld		8 730 085	1 166 412		
		<b>8 730 085</b>	<b>1 166 412</b>		
Varav amortering		175 000	1 166 412		
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Momsskuld		89 184	36 550		
		<b>89 184</b>	<b>36 550</b>		
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		2 474	3 310		
Förutbetalda hyror och avgifter		291 497	192 093		
Övriga upplupna kostnader		165 550	148 178		
		<b>459 521</b>	<b>343 581</b>		

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

**Brf Pionen 1**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den.....

.....  
Erik Alfort

.....  
Sven Hamberg

.....  
Yvonne Frykman

.....  
Anton Strand

.....  
Sofie Jorheden

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Sture Kullman  
Av föreningen vald revisor

.....  
Katarina Lindholm / Finnhammars Revisionsbyrå 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."

## SOFIE JORHEDEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19860313xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-04-21 12:34:17Z



## YVONNE FRYKMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19530403xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2021-04-21 12:34:45Z



## ERIK ALFORT

Styrelseledamot

Serienummer: 19520420xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2021-04-21 12:43:03Z



## Sven Hamberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19841023xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2021-04-21 15:18:46Z



## Anton Olof Strand

Styrelseledamot

Serienummer: 19750921xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-04-21 17:05:39Z



## Sven Sture Lennart Kullman

Lekmannarevisor

Serienummer: 19520113xxxx

IP: 78.78.xxx.xxx

2021-04-21 17:15:43Z



## KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-04-21 17:33:07Z



Penneo dokumentnyckel: 5JIM1-05CCZ-2XHL-4AYZA-6VPI4-2JEEQ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 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 godkända revisorns ansvar* samt *Lekmannas revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd 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 godkände 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 2020-01-01—2020-12-31.

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 godkänd 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 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 godkände 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 godkände 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 2021-

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: 78.78.xxx.xxx

2021-04-21 17:15:43Z



## KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-04-21 17:33:07Z



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.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**