







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 184 kr/kvm	**Investeringsbehov** 403 kr/kvm	**Skuldsättning** 8 392 kr/kvm
Räntekänslighet 11 %	**Energikostnad** 275 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 222 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Pionen i Norrköping

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 184 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 403 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 8 392 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 11 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 275 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 1 222 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pionen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769631-2755 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pionen 21	2015-12-16	1950
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
6	lokaler (hyresrätt)	105
2	garageplatser	0
8	p-platser	0
9	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	518
3	lägenheter (hyresrätt)	218
Totalt 28 objekt		**841**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 3 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johanna Christensen	Ordförande	2024-06-12
Ingrid Holmgren	Ledamot	2023-06-13
Anna Nöjd	Ledamot utsedd av HSB	2024-06-12
Simon Jagerlöv	Ledamot	2023-06-13
Alexander Stenberg	Ledamot	2024-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingrid Holmgren, Simon Jagerlöv.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johanna Christensen och Simon Jagerlöv.

Revisorer har varit: Emelie Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Adam Lindberg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.
Extra stämma 2024-11-12. Förslag från styrelsen att återgå till 2023 års ersättningsnivå.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +25%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-28.

Följande underhåll har utförts under året:
Fågelsäkring av skorstenar genomförd
Nya sopkärl på plats
Uppsägning av fastighetsserviceavtal som gäller från och med 1/1-2025. Föreningen ska sköta detta själva i syfte att spara in på utgifter.

En utredning om byte av fönster har genomförts. Den resulterade i att styrelsen avvaktar med fönsterbyte till det ekonomiska läget tillåter det.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Stambyte inklusive renovering av kök och badrum
2017	Byte av lägenhetsdörrar och entréer
2017	Byte av undercentral och termostater
2017	Byte av tak
2017	Renovering av tvättstuga
2017	Målning av trapphus
2018	Utökat antal parkeringsplatser
2021	Skiljevägg mellan lokaler uppsatt
2021	OVK
2023	Torkskåp i tvättstugan installerat. Grävarbete utanför Smedstugugatan 37. Nya avloppsrör nedlagda

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

Byte av fönster.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	184	160	198	203	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 392	8 560	8 727	8 895	9 021
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 625	13 897	14 169	14 441	0
Räntekänslighet, %	11	15	17	18	0
Energikostnad, kr/kvm	275	276	241	244	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 222	994	932	875	849
Årsavgifter/totala intäkter, %	64	60	59	54	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 178	1 028	971	992	0
Nettoomsättning, tkr	988	857	812	828	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-165	-201	-138	-108	-165
Soliditet, %	37	37	38	32	32

Transaktion 09222115557544393138 Signerat JC, AS, IH, AN, SJ, EP, MS

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter %, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader, som inte är likviditetspåverkande, samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 107 903 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 184 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2% höjning från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Transaktion 09222115557544393138 Signerat JC, AS, IH, AN, SJ, EP, MS

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	6 806 000	0	0	6 806 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	800 000	0	0	800 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	406 181	0	-19 186	386 995
S:a bundet eget kapital, kr	**8 012 181**	**0**	**-19 186**	**7 992 995**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 552 446	-200 637	19 186	-1 733 897
Årets resultat, kr	-200 637	200 637	-164 988	-164 988
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 753 083**	**0**	**-145 802**	**-1 898 885**
S:a eget kapital, kr	**6 259 098**	**0**	**-164 988**	**6 094 110**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 28 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 186 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	-1 753 083
Årets resultat, kr	-164 988
Reservation till underhållsfond, kr	-28 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	47 186
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 898 885**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 898 885**

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	987 830	856 751
Övriga rörelseintäkter	3	2 731	8 100
Summa rörelseintäkter		**990 561**	**864 851**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-437 943	-483 503
Övriga externa kostnader	5	-76 181	-89 733
Underhåll enligt plan	6	-47 186	-62 374
Personalkostnader och arvoden	7	-59 139	-54 911
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-272 891	-272 891
Summa rörelsekostnader		**-893 340**	**-963 412**
Rörelseresultat		**97 221**	**-98 561**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 834	12 388
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 043	-114 464
Summa finansiella poster		**-262 209**	**-102 076**
Resultat efter finansiella poster		**-164 988**	**-200 637**
Årets resultat		**-164 988**	**-200 637**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-164 988	-200 637
Reservering till fond yttre underhåll	-28 000	-26 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	47 186	62 374
Underskott	**-145 802**	**-164 264**

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

Transaktion 09222115557544393138 Signerat JC, AS, IH, AN, SJ, EP, MS

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	15 763 755	16 036 646
Summa materiella anläggningstillgångar		*15 763 755*	*16 036 646*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**15 764 255**	**16 037 146**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 707	3 014
Övriga fordringar		424	422
Avräkningskonto HSB Östra		242 292	290 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 213	31 410
Summa kortfristiga fordringar		*280 637*	*325 223*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		*500 000*	*500 000*
Summa omsättningstillgångar		**780 637**	**825 223**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 544 891**	**16 862 369**

Transaktion 09222115557544393138 Signerat JC, AS, IH, AN, SJ, EP, MS

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 806 000	6 806 000
Upplåtelseavgifter		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll		386 995	406 181
Summa bundet eget kapital		*7 992 995*	*8 012 181*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 733 897	-1 552 446
Årets resultat		-164 988	-200 637
Summa fritt eget kapital		*-1 898 885*	*-1 753 083*
Summa eget kapital		**6 094 110**	**6 259 098**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 166 687	5 307 687
Övriga skulder		3 213 600	3 213 600
Summa långfristiga skulder		**8 380 287**	**8 521 287**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	1 891 000	1 891 000
Leverantörsskulder		33 602	55 926
Aktuella skatteskulder		2 507	2 144
Övriga skulder	14	13 594	13 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	129 792	119 485
Summa kortfristiga skulder		**2 070 495**	**2 081 985**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 544 891**	**16 862 369**

Transaktion 09222115557544393138 Signerat JC, AS, IH, AN, SJ, EP, MS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-164 988	-200 637
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	272 891	272 891
Kassaflöde från löpande verksamhet	**107 903**	**72 254**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 498	4 148
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-11 490	53 214
Kassaflöde från löpande verksamhet	**92 915**	**129 615**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-141 000	-141 000
Årets kassaflöde	**-48 085**	**-11 385**
Likvida medel vid årets början	**790 377**	**801 762**
Likvida medel vid årets slut	**742 292**	**790 377**

Transaktion 09222115557544393138 Signerat JC, AS, IH, AN, SJ, EP, MS

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:
Byggnader 1,7%
Markanläggning 5%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 7 907 066 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiseras endast vid försäljnng av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	589 548	471 588
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	43 200	43 200
Hyresintäkter, bostäder	293 664	278 880
Hyresintäkter lokaler, ej moms	45 170	42 000
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	24 720	23 150
Hyresbortfall	-11 910	-2 550
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	3 438	483
Summa nettoomsättning	**987 830**	**856 751**

3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Bonus	0	8 100
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 731	0
Övriga rörelseintäkter	**2 731**	**8 100**

4 Driftskostnader	2024	2023
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 991	985
Löpande underhåll	19 291	66 979
Elavgifter	22 127	23 627
Uppvärmningsavgifter	164 925	166 247
Vatten och avlopp	44 293	42 598
Sophämtning	21 203	19 833
Försäkringar	26 181	24 549
Kabel-tv	37 221	37 203
Snörenhållning	19 018	24 429
Fastighetsskötsel, grundavtal	57 735	55 236
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	21 710	21 218
Förbrukningsinventarier	2 247	599
Summa driftskostnader	**437 943**	**483 503**

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Konstaterade förluster på hyresfordringar	3 014	0
Revisionsarvoden	14 559	11 459
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	30 725	29 604
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	4 550	2 325
Övriga förvaltningskostnader	4 994	7 680
Konsultarvoden	0	28 988
Medlemsavgift HSB	7 400	7 400
Personalkostnader - möten	1 754	1 570
Personalkostnader - fritidsverksamhet	1 203	225
Överlåtelseavgift	3 438	483
Underhållsplan	4 545	0
Summa övriga externa kostnader	**76 181**	**89 733**

6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	47 186	62 374
Summa underhåll enligt plan	**47 186**	**62 374**

7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	28 500	27 000
Arvode vicevärd	15 000	12 500
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Sociala avgifter	14 139	12 411
Övriga personalkostnader	0	1 500
Summa personalkostnader och arvoden	**59 139**	**54 911**

Föreningen har ingen anställd personal.

Transaktion 09222115557544393138 Signerat JC, AS, IH, AN, SJ, EP, MS

8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1984	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 749 029	15 749 029
Ingående anskaffningsvärde mark	2 334 720	2 334 720
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	27 638	27 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 111 387**	**18 111 387**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 074 741	-1 801 850
Årets avskrivningar	-272 891	-272 891
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 347 632**	**-2 074 741**
Utgående redovisat värde	**15 763 755**	**16 036 646**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	144 000	144 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 912 000	2 912 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	71 000	71 000
Totalt taxeringsvärde	**10 527 000**	**10 527 000**

Fastighetsbeteckning: Pionen 21

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	417	417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 796	30 993
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**34 213**	**31 410**

11 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar	**500 000**	**500 000**

Transaktion 09222115557544393138 Signerat JC, AS, IH, AN, SJ, EP, MS

12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,10	2024-12-30	0	1 750 000
Stadshypotek	3,03	2027-12-30	1 750 000	0
Stadshypotek	3,57	2025-12-30	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek	3,93	2026-12-01	3 557 687	3 698 687
			7 057 687	**7 198 687**

Nästa års amortering beräknas uppgå till	141 000	141 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	1 750 000	1 750 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**5 166 687**	**5 307 687**
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	564 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	6 352 687	

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	8 150 000	8 150 000
Summa ställda säkerheter	**8 150 000**	**8 150 000**

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	141 000	141 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	1 750 000	1 750 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	**1 891 000**	**1 891 000**

14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	6 525	6 675
Lagstadgade sociala avgifter	7 069	6 755
Summa övriga kortfristiga skulder	**13 594**	**13 430**

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	11 651	13 702
Förutbetalda hyror och avgifter	80 904	81 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 237	24 414
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**129 792**	**119 485**

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Johanna Christensen

Alexander Stenberg

Ingrid Holmgren

Anna Nöjd

Simon Jagerlöv

Vår revisionsberättelse har lämnats ……..……

Emelie Persson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Transaktion 09222115557544393138 Signerat JC, AS, IH, AN, SJ, EP, MS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pionen i Norrköping , org.nr. 769631-2755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pionen i Norrköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen). Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risken 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pionen i Norrköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emelie Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Pionen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA CHRISTENSEN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 16:25:02

ALEXANDER STENBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:42:24

INGRID HOLMGREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 19:48:02

ANNA NÖJD
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 07:12:51

SIMON JAGERLÖV
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 00:15:14

EMELIE PERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 19:44:04

MARIA SUKHOVA
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:39:24

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Pionen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMELIE PERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 19:44:54

MARIA SUKHOVA
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:38:54

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.