

Årsredovisning 2024

Brf Pionen 10/11 i Östersund

769637-1678



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pionen 10/11 i Östersund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Östersund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Pionen 10/11 i Östersund	2019	Östersund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 19 bostadsrätter om totalt 1 220 kvm och 1 lokal om 25 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Améus	Ordförande
Kristina Maria Elisabeth Jahrehorn	Styrelseledamot
Lars Göran Einar Viklund	Styrelseledamot
Peter Erik Tjernström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas ensam av Mikael Améus. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Bengt Ahrås Revisor AA Revison

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Totalförvaltning tom mars 2024	Riksbyggen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Då ränteutgifterna steg väsentligt på grund av höjda räntor så blev vi tvungna till en rejäl höjning för att få ett nollresultat.

Riksbyggen gjorde vår budget för 2024 och rekommenderade en höjning av avgifterna med 46,5% vilket vi följde.

Vår målsättning är att de kommande åren minska våra kostnader så att vi kan sänka avgifterna succesivt igen.

Förändringar i avtal

Riksbyggen uppsagt per den sista mars 2024.

Nabo ny ekonomisk förvaltare från och med april 2024.

RentAv ny leverantör av trappstädning från och med april 2024.

Thoréns ny leverantör av snöröjning och sandning av de allmänna ytorna på våra parkeringar.

Övriga uppgifter

För att kunna hålla våra kostnader så låga som möjlig har vi beslutat att försöka sköta så mycket som möjligt av underhåll och gårdsskötsel själva. För de områden vi inte har egen kompetens eller arbetskraft så gör vi upphandlingar genom att ta in offerter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 28 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 501 721	1 100 657	1 006 589	1 014 000
Resultat efter fin. poster	210 821	-164 598	-59 948	-276 000
Soliditet (%)	59	58	55	52
Yttre fond	32 734	5 000	-	-
Taxeringsvärde	14 872 000	14 872 000	14 872 000	14 872 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 157	784	703	667
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	72	66	63
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 292	9 385	10 282	10 813
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 794	7 872	8 763	9 403
Sparande per kvm totalyta, kr	341	53	153	99
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	44	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	154	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	69	47	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	278	244	224	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,19	3,15	-	-
Räntekänslighet (%)	10,78	12	16,3	17,9

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	14 418 000	-	-	14 418 000
Upplåtelseavgifter	625 000	-	-	625 000
Fond, yttre underhåll	32 734	-	37 821	70 555
Balanserat resultat	-682 301	-164 598	-37 821	-884 720
Årets resultat	-164 598	164 598	210 821	210 821
Eget kapital	14 228 835	0	210 821	14 439 656

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-846 899
Årets resultat	210 821
Avsättning till underhållsfond	-37 821
Totalt	-673 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-673 899
	-673 899

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 488 259	1 100 657
Övriga rörelseintäkter	3	13 461	15 531
Summa rörelseintäkter		1 501 720	1 116 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-537 530	-521 333
Övriga externa kostnader	9	-144 646	-226 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 913	-219 914
Summa rörelsekostnader		-902 088	-968 149
RÖRELSERESULTAT		599 631	148 039
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 298	15 956
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-411 108	-328 593
Summa finansiella poster		-388 810	-312 637
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		210 821	-164 598
ÅRETS RESULTAT		210 821	-164 598

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	23 051 049	23 268 465
Maskiner och inventarier	12	14 794	17 291
Summa materiella anläggningstillgångar		23 065 843	23 285 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 065 843	23 285 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 839	0
Övriga fordringar	13	510	498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39 459	55 529
Summa kortfristiga fordringar		51 808	56 027
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 479 966	1 052 815
Summa kassa och bank		1 479 966	1 052 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 531 773	1 108 842
SUMMA TILLGÅNGAR		24 597 616	24 394 597

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 043 000	15 043 000
Fond för yttre underhåll		70 555	32 734
Summa bundet eget kapital		15 113 555	15 075 734
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-884 720	-682 301
Årets resultat		210 821	-164 598
Summa fritt eget kapital		-673 899	-846 899
SUMMA EGET KAPITAL		14 439 656	14 228 835
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 880 250	9 957 500
Summa långfristiga skulder		3 880 250	9 957 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 978 800	0
Leverantörsskulder		50 005	44 622
Skatteskulder		4 455	3 991
Övriga kortfristiga skulder		0	1 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	244 450	158 049
Summa kortfristiga skulder		6 277 710	208 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 597 616	24 394 597

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	599 631	148 039
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	219 913	219 914
	819 544	367 953
Erhållen ränta	25 572	15 956
Erlagd ränta	-363 442	-310 229
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	481 674	73 680
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 744	-4 014
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 183	-25 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	525 601	43 744
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 015 000
Amortering av lån	-98 450	-952 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-98 450	63 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	427 151	106 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 052 815	946 070
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 479 966	1 052 815

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pionen 10/11 i Östersund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 220 794	792 106
Hysesintäkter, bostäder	211 452	242 126
Hysesintäkter, lokaler	9 834	42 171
Hysesintäkter garage	8 568	8 925
Hysesintäkter, p-platser	39 765	39 720
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-9 834	-15 234
Hyses- och avgiftsbortfall bostäder	0	-16 480
Hyses-/avgiftsbortfall garage	0	-357
El	7 680	7 680
Summa	1 488 259	1 100 657

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	157	719
Överlåtelseavgift	0	5 147
Andrahandsuthyrning	13 304	9 665
Summa	13 461	15 531

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	499	0
Städning	20 512	0
Besiktning och service	3 218	0
Snöskottning	29 725	42 185
Övrigt	3 687	0
Summa	57 641	42 185

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	472
Tvättstuga	0	2 103
Dörrar och lås/porttele	0	319
Övriga gemensamma utrymmen	0	16 867
VA	16 825	9 424
Ventilation	0	4 625
Gård/markytor	0	8 825
Försäkringsärende/vattenskada	4 451	0
Summa	21 276	42 635

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	12 266
Summa	0	12 266

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	49 683	55 192
Uppvärmning	214 917	194 522
Vatten	87 011	59 423
Sophämtning	30 838	36 825
Summa	382 449	345 961

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	14 293	18 100
Kabel-TV	24 560	23 448
Fastighetsskatt	37 310	36 738
Summa	76 164	78 286

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	24 526	42 161
Förbrukningsmaterial	37 256	5 970
Revisionsarvoden	14 920	15 750
Ekonomisk förvaltning	67 944	163 021
Summa	144 646	226 902

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Ränta Räntekonto	-3 799	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	414 907	328 225
Övriga räntekostnader	0	368
Summa	411 108	328 593

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 283 135	24 283 135
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 283 135	24 283 135
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 014 671	-797 256
Årets avskrivning	-217 416	-217 414
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 232 086	-1 014 671
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 051 049	23 268 465
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 853 376</i>	<i>2 853 376</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 180 000	11 180 000
Taxeringsvärde mark	3 692 000	3 692 000
Summa	14 872 000	14 872 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 999	24 999
Utgående anskaffningsvärde	24 999	24 999
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 708	-5 208
Avskrivningar	-2 497	-2 500
Utgående avskrivning	-10 205	-7 708
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 794	17 291

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	510	498
Summa	510	498

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 783	4 730
Försäkringspremier	5 206	0
Kabel-TV	6 152	6 158
Vatten	8 730	0
Förvaltning	9 063	40 755
Förutbet försäkr premier	0	3 885
Inkomsträntor	525	0
Summa	39 459	55 529

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig placering 2	400 000	0
Summa	400 000	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	4,35 %	2 015 550	
Stadshypotek	2027-03-30	4,20 %	3 921 750	
Stadshypotek	2025-01-02	4,20 %	3 921 750	
Summa			9 859 050	0
Varav kortfristig del			5 978 800	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 341 050 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 261
El	3 916	5 672
Uppvärmning	25 606	26 402
Utgiftsräntor	89 605	38 140
Förutbetalda avgifter/hyror	125 323	82 574
Summa	244 450	158 049

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 017 450	11 017 450

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Kristina Maria Elisabeth Jahrehorn
Styrelseledamot

Lars Göran Einar Viklund
Styrelseledamot

Mikael Améus
Ordförande

Peter Erik Tjernström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ahrås & Aldefelt Revision AB
Bengt Ahrås
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 15:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.04.2025 09:18

DOCUMENT ID:

rkEq8sXRR1l

ENVELOPE ID:

r1e5Li7CCKl-rkEq8sXRR1l

DOCUMENT NAME:

Brf Pionen 10/11 i Östersund, 769637-1678 - Årsredovisning 2024.
pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Mikael Améus micke@ameus.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 09:23 17.04.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.41.185
2. Kristina Maria Elisabeth Jahrehorn krisjahrehorn@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 09:24 17.04.2025 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.154.105
3. LARS GÖRAN EINAR VIKLUND lge.viklund@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 09:25 17.04.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.164.35
4. Peter Erik Tjernström peter.tjernstrom85@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 10:39 17.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.219.211.3
5. Bengt Göran Ahrås Morin bengt.ahras@aarevision.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 15:00 17.04.2025 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 185.152.179.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pionen 10/11 i Östersund
Org.nr 769637-1678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pionen 10/11 i Östersund för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pionen 10/11 i Östersund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund 2025-04-17

Bengt Ahrås Morin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 15:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.04.2025 09:18

DOCUMENT ID:

SkW9LsmRCJg

ENVELOPE ID:

BJ9IimR0ke-SkW9LsmRCJg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Pionen 241231.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Göran Ahrås Morin	 Signed	17.04.2025 15:01	eID	Swedish BankID
bengt.ahras@aarevision.se	Authenticated	17.04.2025 15:00	Low	IP: 185.152.179.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed