

Årsredovisning 2024

Brf Pionjären i Veddestaden

769639-6675



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pionjären i Veddestaden

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad och redovisar momsen kvartalsvis.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Veddesta 2:112	2022	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet har från första inflyttning varit försäkrad till fullvärde i Försäkringsbolag Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg har tecknats för alla bostadsrättslägenheter.

Genom fastighetsreglering överfördes Veddesta 2:111 till Veddesta 2:112. Som följd av fastighetsregleringen upphörde den tidigare gemensamhetsanläggningen för underjordiskt garage och innergård, Veddesta ga:14.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret för föreningens fastighet är 2023.

I föreningens fastighet finns även 51 bilplatser i garage varav 20 med möjlighet till elbilsladdning, för uthyrning via externt parkeringsbolag samt ett mindre styrelserum. Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 10 069 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 367 kvm.

Styrelsens sammansättning

Richard Nyberg	Ordförande, from 2024-01-16
Björn Isaksson	Ordförande, tom 2024-01-16
Monica Bergman	Styrelseledamot
Maria Wideroth	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, samt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Vid föreningsstämman togs ett principbeslut att tillåta inglasning av balkonger. Ett första beslut togs även gällande uppdatering av stadgarna som en anpassning till ny lagstiftning vad gäller bostadsrättsföreningar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning from inflytt	Simpleko
Fastighetsskötsel	Primär
Uthyrning av parkeringsplatser	Parkando

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2022-06-23 fastigheterna Järfälla Veddesta 2:111 och Järfälla Veddesta 2:112 genom köp av bolag. Samtidigt tecknades totalentreprenadavtal med Nordr Sverige AB.

Efter köpet av aktierna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Brf Pionjären i Veddesta. Bolaget har därefter sålts ut för likvidation. Bostadsrättsföreningen blev därefter direkt ägare till fastigheterna. Fastigheterna blev sedan ihopslagna till en.

I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft ett byggnadskreditiv för finansiering under byggtiden i Den Norske bank, vilket löstes den 15 november 2024 då slutfinansiering genomfördes i Danske Bank. Föreningens lån är delade på tre lika delar med bindningstid ett respektive tre år och de sista lånen till rörlig ränta. Föreningens snittränta vid tillfället för utbetalning var 3,32 %.

Nordr Sverige AB har lämnat en räntegaranti till föreningen som innebär att Nordr garanterar att föreningens räntekostnad inte ska överstiga en snittränta på 3,25% under en tid av tre år från datum för slutfinansieringen (2024-11-15).

Övriga uppgifter

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Nordr Sverige AB före och under byggtiden. Föreningen har också från första inflyttning anlitat Simpleko för ekonomisk förvaltning. Föreningen har anlitat Primär AB för teknisk förvaltning. Avtal har tecknats med Parkando AB gällande uthyrning av samtliga föreningens parkeringsplatser.

Byggnationen av föreningens fastighet färdigställdes under året och sista inflyttningsetappen var i augusti 2024. Entreprenaden godkändes i sin helhet den 2 juli 2024. Men hänsyn till det etappvisa färdigställandet och långa inflyttningsperioden fastställdes garantitiden att gälla till 2029-03-01.

Driftavräkningsdag är den 31 oktober 2024 vilket innebär att Nordr Sverige AB fram till det datumet står för alla kostnader men också alla intäkter enligt totalentreprenadavtal mellan Brf Pionjären i Veddestaden och Nordr Sverige AB. Detta innebär att bokslutet enbart avser intäkter och kostnader för perioden 2024-11-01 -- 2024-12-31 samt balansräkning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 166 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 223 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023
Nettoomsättning	1 721 152	-
Resultat efter fin. poster	-389 383	-
Soliditet (%)	72	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	211 040 000	97 453 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90%	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 999	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 286	-
Sparande per kvm totalyta, kr	94	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	24	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	4	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	38	-
Räntekänslighet (%)	17,57	-

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 el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1 064 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	175 072 500	-	187 222 500	362 295 000
Upplåtelseavgifter	27 261 500	-	67 013 500	94 275 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-389 383	-389 383
Eget kapital	202 334 000	0	253 846 617	456 180 617

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-389 383
Totalt	-389 383

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	83 833
Balanseras i ny räkning	-473 216
	-389 383

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	1 721 152	0
Övriga rörelseintäkter	3	850 074	0
Summa rörelseintäkter		2 571 227	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-823 546	0
Övriga externa kostnader	8	-46 727	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 453 969	0
Summa rörelsekostnader		-2 324 242	0
RÖRELSERESULTAT		246 985	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		483	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-636 851	0
Summa finansiella poster		-636 368	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-389 383	0
ÅRETS RESULTAT		-389 383	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	606 098 694	138 556 339
Pågående projekt	11	0	402 110 600
Summa materiella anläggningstillgångar		606 098 694	540 666 939
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		606 098 694	540 666 939
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		187 287	0
Övriga fordringar	12	46 491 948	102 893 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	231 091	0
Summa kortfristiga fordringar		46 910 326	102 893 285
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 910 263	26 793 895
Summa kassa och bank		14 910 263	26 793 895
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		61 820 589	129 687 180
SUMMA TILLGÅNGAR		667 919 283	670 354 119

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		456 570 000	202 334 000
Summa bundet eget kapital		456 570 000	202 334 000
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-389 383	0
Summa ansamlad förlust		-389 383	0
SUMMA EGET KAPITAL		456 180 617	202 334 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	50 039 618	370 254 426
Summa långfristiga skulder		50 039 618	370 254 426
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 985 382	0
Leverantörsskulder		195 630	48 412
Skatteskulder		714 182	426 970
Övriga kortfristiga skulder	15	58 112 511	97 290 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 691 343	87
Summa kortfristiga skulder		161 699 047	97 765 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		667 919 283	670 354 119

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	246 985	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 453 969	0
	1 700 954	0
Erhållen ränta	483	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 701 437	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 982 959	-85 796 324
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 688 879	793 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 995 518	-85 003 100
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66 885 724	-194 600 000
Avyttring av finansiella tillgångar	0	123 787
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 885 724	-194 476 213
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	254 236 000	0
Nyupplåtelse	0	202 334 000
Upptagna lån	151 313 252	103 681 330
Amortering av lån	-370 542 678	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	35 006 574	306 015 330
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 883 632	26 536 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	26 793 895	257 878
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	14 910 263	26 793 895

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pionjären i Veddestaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 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	0,83 - 2,5 %
---------	--------------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Bostadsrättsföreningen förvärvade 2022-06-23 samtliga aktier i Striata Fastighet 8 AB samt Striata Fastighet 9 AB. Bolagen var vid förvärvet innehavare av fastigheterna Järfälla Veddesta 2:111 samt Järfälla Veddesta 2:112. Efter köpet av aktierna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Brf Pionjären i Veddestaden. Bostadsrättsföreningen var därefter direkt ägare till fastigheten. Bolagen har sålts ut för likvidation. I samband med verksamhetsöverlåtelserna skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 432 542	0
Hysesintäkter, p-platser	113 030	0
Internet	66 132	0
Vatten	37 112	0
El	54 659	0
Pantförskrivningsavgift	5 730	0
Överlåtelseavgift	4 299	0
Övriga intäkter	7 648	0
Summa	1 721 152	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Avräkning entreprenör	850 074	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	850 074	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	99 104	0
Besiktning och service	32 946	0
Snöskottning	19 879	0
Summa	151 929	0

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 063	0
Rep Dörrar och lås/porttele	6 877	0
Summa	8 940	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	117 312	0
Uppvärmning	269 212	0
Vatten	44 886	0
Sophämtning	139 115	0
Summa	570 525	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 894	0
Kabel-TV/Bredband	65 258	0
Summa	92 152	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	-4 527	0
Revisionsarvoden	16 712	0
Ekonomisk förvaltning	21 901	0
Överlåtelsekostnad	4 299	0
Pantsättningskostnad	5 730	0
Bankkostnader	2 611	0
Summa	46 727	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	636 851	0
Summa	636 851	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 556 339	138 556 339
Årets inköp	468 996 324	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	607 552 663	138 556 339
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 453 969	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 453 969	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	606 098 694	138 556 339
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>138 556 339</i>	<i>138 556 339</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	167 390 000	53 803 000
Taxeringsvärde mark	43 650 000	43 650 000
Summa	211 040 000	97 453 000

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	402 110 600	207 510 600
Investeringar	66 885 724	194 600 000
Ombokning vid avräkning	-468 996 324	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	402 110 600

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 105 609	0
Skattefordringar	0	6 889 400
Momsfordran	301 427	0
Kundfordringar Nordr	45 080 900	61 807 500
Övriga fordringar	4 012	0
Fordringar på Nordr Sverige AB	0	34 196 385
Summa	46 491 948	102 893 285

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 362	0
Försäkringspremier	121 023	0
Kabel-TV/Bredband	32 628	0
Förvaltning	34 078	0
Summa	231 091	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-02-28	3,37 %	50 341 667	0
Danske Bank	2027-11-30	3,23 %	50 341 666	0
Danske Bank	2025-12-01	3,03 %	50 341 667	0
Byggnadskreditiv	Avslutat		0	370 245 426
Summa			151 025 000	370 245 426
Varav kortfristig del			100 985 382	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 146 494 240 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 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning byggbolag	58 118 403	0
Förskott från kunder	0	5 250 000
Skuld till Altfiolen 11 AB	0	91 022 112
Skuld till Nordr Sverige AB	0	1 018 012
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	-5 893	0
Övriga kortfristiga skulder	0	100
Summa	58 112 511	97 290 224

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 248	87
El	71 379	0
Uppvärmning	142 191	0
Utgiftsräntor	636 851	0
Förutbetalda avgifter/hyror	809 674	0
Summa	1 691 343	87

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	151 025 000	150 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inget att rapportera.

Underskrifter

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

Solna

Maria Wideroth
Styrelseledamot

Monica Bergman
Styrelseledamot

Richard Nyberg
Ordförande

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

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 17:57

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.05.2025 14:40

DOCUMENT ID:

BJfdaliuZee

ENVELOPE ID:

HyGvT8iuZxg-BJfdaliuZee

DOCUMENT NAME:

Brf Pionjären i Veddestaden, 769639-6675 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

08fe97e2d8bf90bddc8977de7d4a9c2d19332edb52892bba13b60737b4bccfb919c954c60528b3ab2cc9e1a33aa8edabd3f46ddcc557e7e48fe9db628168cb48

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Charlotta Christina Wideroth maria.wideroth@landahl.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 14:50 19.05.2025 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.193.94
2. MONICA BERGMAN monica.bergman@nordr.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 14:53 19.05.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.243.44
3. Richard Nyberg richard.nyberg@fastighet suppdrag.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 16:17 19.05.2025 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.94
4. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 17:57 19.05.2025 17:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.134.172

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsförening Pionjären i Veddestaden, org.nr. 769639-6675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Pionjären i Veddestaden 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Pionjären i Veddestaden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Järfälla

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 17:57

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.05.2025 14:40

DOCUMENT ID:

rkLO6lj_Weg

ENVELOPE ID:

r1bPTUjd-el-rkLO6lj_Weg

DOCUMENT NAME:

RB Pionjären 2412.pdf

2 pages

SHA-512:

4faa22e4e64a9f10f4bf71552e07a7dafd83135eacc7daa
707068026097647a68a269411c9bec81f8121e27abf5d1
767e2988fdfab0b42d51c2de109a0e65d42

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	19.05.2025 17:57	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	19.05.2025 17:57	Low	IP: 213.66.134.172

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

Attachments

No attachments 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

 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