

Årsredovisning för
Brf Pionen nr 31
757201-6611
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pionen nr 31, 757201-6611, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-13 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Eva Nygårds	Ordförande	2024
Ingrid Montelius	Ledamot	2024
Anders Eriksson	Ledamot	2025
Gunilla Stenborg	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Lars Sandberg	Suppleant	2025
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

David Walman, Råvisor AB	Extern revisor	2024
--------------------------	----------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Änggården 6:31 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1923 och har värdeår 1929. Fastighetens adresser är Carl Skottsbergs gata 40, Thorild Wulffsgatan 1, Thorild Wulffsgatan 1A, Thorild Wulffsgatan 1B samt Thorild Wulffsgatan 1D.

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 parkeringsplats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	6	5	2

Total tomtarea:	2 592 kvm
Total bostadsarea:	1 746 kvm
Total lokalarea:	165 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring till och med 2024-04-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen har dock tecknat ett nytt avtal med Interesta AB, som tar över den ekonomiska förvaltningen från och med 2024-01-01.

Väsentliga avtal

Maxarea	Utemiljö och vinterrenhållning
Extra Städ i Partille	Städning
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Avfallshantering, sorterat avfall
Telia *	Kollektivt bredband, tv och streaming

* Nytt avtal fr.o.m. 2023-02-20. Tidigare avtal med Tele2 avseende kabel-tv löpte t.o.m. 2023-09-27.

Reparationer och underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 5 284 kr och planerat underhåll för 93 750 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser konservering av fasadmålningar ovanför fönsterpartier mot Carl Skottbergsgatan samt sättningsavvägning inför grundbevarande åtgärder.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 har föreningen även haft utgifter till ett belopp av 80 000 kr under året avseende fastighetsanslutning till fibernät. Då fibernätet utgör en tillkommande funktion till fastigheten har utgifterna för anslutningen betraktats som en investering och således aktiverats som en ny anläggningstillgång i balansräkningen. Investeringen kommer att belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningar de kommande 20 åren och värdet av tillgången redovisas i not 11 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2017 av SBC, vilken styrelsen sedan löpande har reviderat. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 224 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 117 kr per kvm.

Planerade åtgärder

Relining av avloppsrör

År

2024

Sammanställning utförda åtgärder

Fastighetsanslutning till fibernät

År

2023

Konservering av fasadmålningar mot Carl Skottbergsgatan

2023

Byte av vattenmätare

2022

Installation av belysning i källar- och vindsförråd

2022

Besiktning av yttertak med tillhörande åtgärder på bl.a. takstegar

2022

Radonmätning

2022

Renovering av balkongdörrar

2021

Byte av VVC-pump med tillhörande ventiler

2021

Slamsugning och högtrycksspolning av dagvattenbrunnar

2021

Besiktning av eldstäder och rökanaler

2021

Ny fläkt i torkrum

2021

Nya brandvarnare i allmänna utrymmen

2021

Fasadrenovering inkl. ommålning

2020

Fönsterbyte

2020

Grundförstärkning

2020

Grundundersökning

2019

OVK-besiktning

2018

Ny belysning gård och södersida

2017

Renovering av burspråk lgh 1

2014

Byte av två balkongdörrar

2014

Byggt om entrétrappor

2014

Ommålning fasad

2013

Ny utebelysning

2013

Upprustning av innergård

2013

Dränering grundmur

2011

Renovering av tvättstuga

2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-10 samt extra föreningsstämma 2023-05-28 till följd av godkännande av nya stadgar. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året som gått firade Brf Pionen nr 31 100-årsjubileum då huset byggdes 1923. Detta uppmärksammades med en fest i maj där vi bland annat fick lyssna på Palle Larsson berätta om bebyggelsen i Änggården. Till festen hade även de nya fönstermålningarna monterats ovanför fönstren mot Carl Skottbergsgatan. Under året har en hel del arbete pågått kopplat till grundförstärkningen som tidigare utfördes av företaget Stabtech och arbetet kommer att fortsätta även under nästkommande år. I våras fick vi ett helt annat utbud av tv-kanaler till följd av de tillkommande streamingtjänsterna samt tillgång till ökad breddbandshastighet genom fiberanslutningen då vi bytte till Telia som leverantör för dessa tjänster. Trädgårdsgruppen har under året bestått av Lillemor och Magdalena. De har bland annat tagit initiativ till att anlägga en kryddträdgård i den gamla sandlådan, vilket har varit ett väldigt uppskattat inslag av föreningens medlemmar. Under året har även sotning av eldstäder genomförts. Vid Lucia sattes årets ståtliga gran upp och vi firade in julen med glögg och sång.

Det gångna året har inneburit ett år av tuff men mer stabil ekonomi än året innan. Stigande räntor har pressat många bostadsrättsföreningars ekonomi och så även vår. Vi var tvungna att genomföra en avgiftshöjning inför 2023 med 20 % för att kunna möta det nya ränteläget. I slutet av året låg räntan fast vid en hög nivå, men rörde sig dock inte mer uppåt. Ett glädjande besked för oss som förening.

Vi har arbetat hårt hela året med att sänka våra fasta kostnader. Vi sänkte försäkringskostnaden genom att teckna ett fördelaktigt avtal via Bostadsrätterna, vi inledde bytet till Interesta som ekonomisk förvaltare istället för Bredablick, årets årsredovisning granskas av en ny revisor och bankernas räntelägen har jämförts kontinuerligt under året. Dessa åtgärder, inklusive bytet till Telia, har gett oss en beräknad besparing på närmare 100 000 kr i fasta kostnader på längre sikt. För att möta de kostnader som är kopplade till grundförstärkningen var vi åter tvungna att genomföra en avgiftshöjning vid årsskiftet 2023/2024, men hoppas nu att räntorna ska börja sjunka under våren 2024 för att få en balanserad avgiftsnivå som kan täcka föreningens kostnader.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgift

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då avgiften höjdes med 20 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter ett tillägg för kollektivt bredband, tv och streaming som per datum för årsredovisningens avlämnande uppgår till 259 kr/månad.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 269	1 025	986	975
Resultat efter finansiella poster	19	43	95	-9 812
Förändring av underhållsfond	130	142	158	110
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-54	-45	-8	-9 867
Sparande, kr / kvm	89	94	113	88
Soliditet (%)	13	13	12	10
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	652	526	506	506
Årsavgift för lokal, kr / kvm	611	509	489	489
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%) *	98	98	98	99
Driftskostnad, kr / kvm	299	306	297	233
Energikostnad, kr / kvm	168	170	172	134
Ränta, kr / kvm	205	73	40	27
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	117	117	117	58
Lån, kr / kvm	4 964	4 993	5 283	5 573
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm *	4 964	4 993	5 283	5 573
Räntekänslighet (%)	7,88	9,51	10,47	11,04
Snittränta (%)	4,13	1,47	0,75	0,49

* Nyckeltal inkluderar både bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokal.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	761 620	10 490 252	801 896	-10 658 813	42 823
Disposition enligt föreningsstämma				42 823	-42 823
Avsättning till underhållsfond			224 000	-224 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-93 750	93 750	
Årets upplåtelser	-23 400				
Omföring av uppskrivningsfond		-53 250		53 250	
Årets resultat					19 401
Vid årets slut	738 220	10 437 002	932 146	-10 692 990	19 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 615 990
Årets resultat före fondförändring	19 401
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-224 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 750
Årets omföring av uppskrivningsfond	53 250
Summa över/underskott	-10 673 589

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-10 673 589**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 218 792	1 020 434
Övriga rörelseintäkter	3	50 027	4 614
Summa rörelseintäkter		1 268 819	1 025 048
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-679 573	-684 548
Övriga externa kostnader	7	-111 501	-102 813
Personalkostnader	8	-12 500	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-56 640	-54 639
Summa rörelsekostnader		-860 214	-842 000
Rörelseresultat		408 605	183 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 821	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 025	-140 325
Summa finansiella poster		-389 204	-140 225
Resultat efter finansiella poster		19 401	42 823
Årets resultat		19 401	42 823

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	10 748 287	10 802 927
Inventarier, maskiner och installationer	11	78 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 826 287	10 802 927
Summa anläggningstillgångar		10 826 287	10 802 927
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 700	2 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 569	23 785
Summa kortfristiga fordringar		30 269	26 431
Kassa och bank	13	339 855	422 259
Summa omsättningstillgångar		370 124	448 690
SUMMA TILLGÅNGAR		11 196 411	11 251 617

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 220	761 620
Uppskrivningsfond		10 437 002	10 490 252
Underhållsfond		932 146	801 896
Summa bundet eget kapital		12 107 368	12 053 768
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 692 990	-10 658 813
Årets resultat		19 401	42 823
Summa fritt eget kapital		-10 673 589	-10 615 990
Summa eget kapital		1 433 779	1 437 778
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	9 486 080	9 540 720
Leverantörsskulder		47 576	37 488
Skatteskulder		2 088	519
Övriga skulder		23 430	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	203 458	235 112
Summa kortfristiga skulder		9 762 632	9 813 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 196 411	11 251 617

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	408 605	183 048
Avskrivningar	56 640	54 639
	465 245	237 687
Erhållen ränta	2 821	100
Erlagd ränta	-392 025	-140 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	76 041	97 462
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 838	2 046
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	3 433	-165 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75 636	-66 425
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Upplåtelseavgifter	-23 400	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-80 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 400	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 540 720	-
Amortering av låneskulder	-9 595 360	-554 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54 640	-554 640
Årets kassaflöde	-82 404	-621 065
Likvida medel vid årets början	422 259	1 043 324
Likvida medel vid årets slut	339 855	422 259

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	200 år
Inventarier, maskiner och installationer	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 102 608	918 804
Årsavgifter lokaler	100 776	83 980
Hyror p-platser	6 320	5 268
Övriga objekt *	9 088	12 382
Summa	1 218 792	1 020 434

* Avser hyresintäkter för teleanläggning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation *	34 965	-
Överlåtelseavgifter	-	1 208
Övriga intäkter **	15 062	3 406
Summa	50 027	4 614

* Tillkommande debitering för samtliga lägenheter för kollektivt bredband, tv och streaming fr.o.m. 2023-04-01.

** Av intäkt 2023 avser 8 749 kr erhållet statligt elstöd för perioden 2021-10-01 - 2022-09-30.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	13 411
El, installationer	5 284	-
Övriga installationer	-	5 174
Summa	5 284	18 585

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	21 980
VA & sanitet, installationer	-	20 888
Huskropp, tak	-	38 675
Huskropp, fasader	67 750	-
Övrigt *	26 000	-
Summa	93 750	81 543

* Kostnad avser sättningsavvägning.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	33 225	32 175
Städning	27 100	25 644
Utemiljö	18 397	22 035
Sotning	4 445	-
Besiktningkostnader *	-	34 089
Gångbanerenhållning	4 800	4 000
Vinterrenhållning	22 559	22 511
Förbrukningsmaterial	9 617	8 996
El	40 469	56 174
Uppvärmning	213 754	200 401
Vatten och avlopp	67 310	68 781
Avfallshantering	36 728	35 121
Försäkringar	39 470	48 127
Systematiskt brandskyddsarbete	1 005	-
Kabel-TV **	31 835	26 366
Bredband ***	29 825	-
Summa	580 539	584 420

* Kostnad avser radonmätning, takbesiktning samt besiktning av fönster och fasad.

** Avtal via Telia fr.o.m. 2023-02-20. Dubbel kostnad under ca 7 månader 2023 då avtal via Tele2 löpte t.o.m. 2023-09-27.

*** Avtal via Telia fr.o.m. 2023-02-20.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 127
Tele och post	780	1 040
Förvaltningskostnader	66 050	77 130
Revision	10 881	16 288
Jurist- och advokatkostnader	21 750	-
Bankkostnader	2 050	2 428
Medlemskap Bostadsrätterna	4 390	-
Övriga externa kostnader	5 600	4 800
Summa	111 501	102 813

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	9 511	-
Summa	9 511	-
Sociala avgifter	2 989	-
Summa	12 500	-

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnad	1 390	1 389
Inventarier, maskiner och installationer	2 000	-
Uppskrivning byggnad	53 250	53 250
Summa	56 640	54 639

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	277 961	277 961
-Uppskrivning byggnad	10 650 000	10 650 000
-Mark	38 885	38 885
-Markanläggningar	-	-
	<u>10 966 846</u>	<u>10 966 846</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	10 966 846	10 966 846
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 169	-2 780
-Uppskrivningar	-159 750	-106 500
	<u>-163 919</u>	<u>-109 280</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 390	-1 389
-Årets avskrivningar på uppskrivning	-53 250	-53 250
	<u>-54 640</u>	<u>-54 639</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-218 559	-163 919
 Redovisat värde	10 748 287	10 802 927
 <i>Varav</i>		
Byggnader	272 402	273 792
Uppskrivningar	10 437 000	10 490 250
Mark	38 885	38 885
 Taxeringsvärden		
Bostäder	41 800 000	41 800 000
Lokaler	939 000	939 000
Totalt taxeringsvärde	42 739 000	42 739 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>17 546 000</i>	<i>17 546 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	80 000	-
	80 000	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	80 000	-
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 000	-
	-2 000	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 000	-
Redovisat värde	78 000	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	11 475	16 519
Övriga förutbetalda kostnader	16 094	7 266
Summa	27 569	23 785

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	46 786	218 270
Företagskonto Swedbank	112 501	203 989
Placeringskonto Swedbank	180 568	-
Summa	339 855	422 259

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 486 080	9 540 720
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 486 080	9 540 720

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 486 080	9 540 720
Summa	9 486 080	9 540 720

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,13 %	2023-03-28	4 390 720	-	4 390 720	-
Swedbank	3,40 %	2023-03-28	5 150 000	-	5 150 000	-
Stadshypotek *	4,69 %	2024-03-28	-	9 540 720	54 640	9 486 080
Summa			9 540 720	9 540 720	9 595 360	9 486 080

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	12 500	-
Upplupna räntekostnader	2 472	14 086
Förutbetalda intäkter	106 204	119 624
Upplupna revisionsarvoden	12 000	16 900
Upplupna driftskostnader	70 282	84 502
Summa	203 458	235 112

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 650 000	10 650 000
Summa ställda säkerheter	10 650 000	10 650 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Eva Nygårds
Styrelseordförande

Ingrid Montelius

Anders Eriksson

Gunilla Stenborg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Rävisor AB

David Walman
Extern revisor

Årsredovisning 230101-231231

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 12:30PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
660D2255E74DB
APR 05 2024 12:30PM

Deltagare

Joakim Hjalte (Skapare)

Bredablickgruppen

joakim.hjalte@bredablickgruppen.se

Skickades: Apr 03 2024 11:44AM

Ingrid Montelius (Esignatur)

Brf Pionen nr 31 (757201-6611)

ingridmmontelius@gmail.com

Signerad: Apr 03 2024 01:19PM

Gunilla Stenborg (Esignatur)

Brf Pionen nr 31 (757201-6611)

gunillastenborg@hotmail.com

Signerad: Apr 03 2024 04:02PM

Eva Nygårds (Esignatur)

Brf Pionen nr 31 (757201-6611)

eva_nygards@hotmail.com

+46704539015

Signerad: Apr 05 2024 11:39AM

Anders Eriksson (Esignatur)

Brf Pionen nr 31 (757201-6611)

erkanders50@gmail.com

Signerad: Apr 05 2024 08:44AM






David Walman (Esignatur)

info@ravisor.se

+46704427303

Signerad: Apr 05 2024 12:30PM

Registrerade händelser

Apr 03 2024 11:44AM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 05 2024 11:33AM	Eva Nygårds granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2352845/660d24edf36e6	IP ADDRESS 88.131.7.247
Apr 05 2024 11:39AM	 EVA NYGÅRDS signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (d0d21d42-39e9-4d36-b1df-bb8084b24e12)</i>	IP-ADDRESS 95.194.202.1
Apr 03 2024 01:15PM	Ingrid Montelius granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2352846/660d24f0740d4	IP ADDRESS 90.129.201.225
Apr 03 2024 01:19PM	 Ingrid Marianne Montelius signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.384 Long 17.8355</i> <i>Signerad med: BankID (11e8b30b-e08e-4d9e-9060-9efec958d802)</i>	IP-ADDRESS 90.129.201.225
Apr 04 2024 06:32PM	Anders Eriksson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2352850/660d24f376d2f	IP ADDRESS 81.235.219.215
Apr 05 2024 08:44AM	 Anders Eriksson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (2d78bd27-74d8-4420-a2e2-5e23f3f03f3a)</i>	IP-ADDRESS 81.235.219.215
Apr 03 2024 03:22PM	Gunilla Stenborg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2352851/660d24f64cec3	IP ADDRESS 81.228.219.245
Apr 03 2024 04:02PM	 GUNILLA STENBORG signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 64.7472 Long 20.9529</i> <i>Signerad med: BankID (cc99c381-b6cd-4fe0-85a4-ed75bc0fe49a)</i>	IP-ADDRESS 81.228.219.245
Apr 05 2024 12:30PM	David Walman granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2352852/660d24f976a6d	IP ADDRESS 83.227.16.49
Apr 05 2024 12:30PM	 David Oskar Petter Walman signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.2517 Long 18.1861</i> <i>Signerad med: BankID (5a2aa1a7-9d01-444b-8d36-7120b0d84712)</i>	IP-ADDRESS 83.227.16.49
Apr 05 2024 12:30PM	Dokumentet har signerats	