

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen Pionen upa

702001-6734

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Johan Ratz (jan-sep)

Ingela Johansson (jan-okt)

Cathrine Bonnier (jan-maj)

Ann Malmsten (maj-augusti)

Erik Mellstrand (januari-september suppleant, oktober-december ordinarie)

Patrik Thärnå (oktober-december)

Jon Werkander (oktober-december)

Sara Evefjord (oktober-december)

Niklas Granholm (oktober-december, suppleant)

Intern revisor

Anton Truvé

Ulf Nilsson

Valberedning

Gabriella Blomgren

Staffan Berglöf

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under året.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Pionen 2, Matteus församling i Stockholms kommun med adresserna Hälsingegatan 19 och Frejgatan 99. Föreningen upplåter 25 lägenheter med andelar, gemensamma utrymmen och två lokaler med hyresrätt. Fastigheten är uppförd 1904.

Föreningens lägenheter är fördelade enligt nedan:

6 st 3 rum och kök

18 st 2 rum och kök

1 st 1 rum och kök

Total tomtarea uppgår till 581 kvm

Total bostadsarea uppgår till 1691 kvm

Total lokalarea uppgår till 203 kvm

Taxeringsvärde 36 063 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Förvaltning

Fastighetsägarna har biträtt föreningen med förvaltning enligt tecknat avtal avseende värmeservice, tvättstugan och sophämtning.

Magnus Lindh, City Ekonomikonsult AB, är föreningens ekonomiske förvaltare.

Underhåll/reoveringar

Löpande underhåll har utförts under året i form av ny tvättmaskin, rördragning i tvättstugan, service av portlås etc. Därutöver har större underhåll genomförts i form av byte av fjärrvärmecentral och delar av avloppsrör i källaren. Den gamla fjärrvärmecentralen var 30 år gammal och byttes i enlighet med tidigare underhållsplan.

Den lilla lokalen har genomgått viss ytrenovering.

Under andra halvåret påbörjades en nödvändig totalrenovering av den större lokalen. Renoveringen förväntas vara färdig första kvartalet 2015.

Befintlig underhållsplan ska uppdateras under första halvåret 2015.

Ekonomi

Värme och el står för merparten av föreningens kostnader. Den nya fjärrvärmecentralen förväntas sänka uppvärmningskostnaderna något.

Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare bl.a. i syfte att sänka kostnaderna för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har tagit upp nya lån på 1,2 mkr för genomförandet av större underhåll och renoveringar, se ovan. Den nyrenoverade större lokalen, tillsammans med den mindre lokalen, kommer att ge föreningen ökade kontinuerliga hyresintäkter.

Skötsel av inbetalning av kvartalsavgifter och hyror har varit mycket god.

Årsavgifter

Under 2014 var årsavgifterna oförändrade. Någon höjning av avgifterna 2015 är ännu inte aktuell.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 380 kr/kvm.

Överlåtelse

Under året har fyra överlåtelse av lägenheter skett.

Avtal

Fastighetsägarna Teknisk förvaltning, grovsopor

Fortum Fjärrvärme och elleveranser

ComHem Kabel-TV

Ownit Bredband

Klara städservice Trappstädning

Styrelsens kommentar

Under 2014 har föreningen utfört/påbörjat vissa större nödvändiga underhållsarbeten i form av installation av en ny fjärrvärmecentral och en totalrenovering av den större lokalen i källaren. Underhållsarbetena ska finansieras dels genom befintliga medel i kassa, dels genom ökade intäkter i form av lokalhyra.

Resultatbudget 2015

Budgeten för 2015 innehåller ingen planerad avgiftshöjning. Intäkterna för lokalerna förväntas öka under 2015 jämfört med föregående år. Kostnaden för renoveringen av den större lokalen i källaren skrivs av enligt plan.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	779 373	835 622	831 068
Årets resultat	-62 417	9 611	104 476
Resultat i % av nettoomsättn.	-8,0	1,2	12,6
Balansomslutning	5 676 673	4 675 494	4 758 654
Soliditet (%)	59	73	71

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	446 177
Årets resultat	-62 417
	383 760
Disponera så att	
I ny räkning överföres	383 760
Ianspråktagande ur reparationsfond	0
Avsättning till reparationsfond	-7 800
	375 960

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Pionen upa
702001-6734

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Avgifter		641 492	643 542
Hyror		137 881	192 080
Nettoomsättning		779 373	835 622
Rörelsens kostnader			
Elektricitet		-30 908	-26 560
Vatten		-30 255	-37 836
Sophämtning		-19 504	-30 979
Fastighetsförsäkring		-19 951	-16 294
Fjärrvärme		-265 967	-302 847
Städning		-36 009	-44 805
Reparationer och underhåll		-73 413	-59 783
Fastighetsskatt		-41 055	-40 880
Kabel-TV		-21 592	-21 572
Bredband		-51 209	-51 413
Ekonomisk förvaltning		-75 736	-93 632
Revision		-13 125	0
Juridiska kostnader		-11 375	0
Bankkostnader		-752	0
Förbrukningsmaterial		-29 593	-2 345
Övriga förvaltningskostnader		-80	-60 616
		-720 523	-812 211
Resultat före avskrivningar		58 849	17 411
Avskrivningar		-94 233	-91 660
Rörelseresultat		-35 383	-74 249
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 895	29 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 929	-27 366
Finansnetto		-27 034	2 396
Fondavsättning		0	-7 800
Årets resultat		-62 417	9 611

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3	3 148 431	3 216 711
Pågående arbete		1 352 214	0
Mark		259 000	259 000
Inventarier	4	51 906	77 859
Summa anläggningstillgångar		4 811 552	3 553 570
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		34 504	34 679
Förutbetalda kostnader		0	58 606
Övriga fordringar		21 422	20 007
		55 926	113 292
Kassa och bank		809 195	1 007 118
Summa omsättningstillgångar		865 121	1 120 410
Summa tillgångar		5 676 673	4 673 980

Eget kapital och skulder

Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 126 409	2 126 409
Upplåtelseavgifter		652 050	652 050
Reservfond		5 000	5 000
Reparationsfond	5	140 400	140 400
Balkongfond		29 400	29 400
		2 953 259	2 953 259
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		446 177	436 566
Årets resultat		-62 417	9 611
		383 760	446 177
Summa eget kapital		3 337 019	3 399 436
Långfristiga skulder			
SEB Bolån		2 140 000	940 000
		2 140 000	940 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 198	44 756
Skatteskulder		0	0
Deposition		5 215	5 215
Upplupna räntekostnader		1 153	33 160
Förutbetalda intäkter		117 088	207 555
Övriga skulder		0	77 019
		199 654	334 544
Summa skulder		2 339 654	1 274 544
Summa eget kapital och skulder		5 676 673	4 673 980
Ställda säkerheter		2 641 700	2 641 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

1 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

2 Avskrivningar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad och mark.

Avskrivning av byggnaden baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	1,5 %	
Inventarier		10 %

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

3 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	4 552 592	4 552 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 552 592	4 552 592
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 335 881	-1 267 601
Årets avskrivningar	-68 280	-68 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 404 161	-1 335 881
Utgående redovisat värde	3 148 431	3 216 711
Taxeringsvärden byggnader	15 063 000	15 063 000
Taxeringsvärden mark	21 000 000	21 000 000
	36 063 000	36 063 000

4 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	266 188	266 188
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	266 188	266 188
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-188 329	-161 169
Årets avskrivningar enligt plan	-25 953	-27 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 282	-188 329
Utgående redovisat värde	51 906	77 859

5 Reparationsfond

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	140 400	132 600
Ianspråktagande av reparationsfond	0	0
Avsättning till reparationsfond	0	7 800
Utgående balans	140 400	140 400

6 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 126 409	657 050	169 800	436 566	9 611
Disposition av föregående års resultat:				9 611	-9 611
Årets resultat					-62 417
Belopp vid årets utgång	2 126 409	657 050	169 800	446 177	-62 417

Stockholm den 19 maj 2015


Erik Mellstrand


Jon Werkander


Patrik Thärnå


Sara Evefjord