

Årsredovisning

Bf Pionen u.p.a

702001-6734

Styrelsen för Bf Pionen u.p.a får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för f Pionen u p a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelse har under årets haft följande sammansättning:

Erik Mellstrand
Patrik Thärnå
Jon Werkander
Sara Evefjord
Therese Caust (augusti- december)
Niklas Granholm (oktober-december, suppleant)

Intern revisor
Anton Truvé
Ulf Nilsson

Valberedning
Gabriella Blomgren
Staffan Berglöf

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret Underhåll/renoveringar

Löpande underhåll har utförts under året i form av omdragning av rör i tvättstugan och genomgång av den gemensamma belysningen inom- och utomhus. Ett barnvagnsförråd har uppförts på gården. Därutöver har den under 2014 påbörjade totalrenoveringen av stora lokalen slutförts med ett lyckat resultat.

Föreningen ^{låt} Jär spola samtliga stammar under 2015.

Föreningen har låtit ta fram en ny underhållsplan som löper 15 år fram i tiden. Av underhållsplanen framgår inte behov av underhåll som kräver en akut åtgärd. Styrelsen ska under första kvartalet 2016 ta fram förslag på vilka underhållsåtgärder som bör prioriteras.

Medlemsinformation

Årsavgifter

Under 2015 var årsavgifterna oförändrade. Någon höjning av avgifterna 2016 är inte aktuell.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 380 kr/kvm.

Hyresintäkter för lokalerna uppgick 2015 till 1 234 kr/kvm.

Överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser av lägenheter skett.

Avtal

Fastighetsägarna Teknisk förvaltning, grovsopor

Fortum Fjärrvärme och elleveranser

ComHem Kabel-TV

Owinit Bredband

Klara städservice Trappstädning (uppsagd vid årsskiftet 2015/16)

Takjour Entreprenad AB Snöskottning på tak

Föreningens ekonomi

Ekonomi

Värme och el står för merparten av föreningens kostnader. Den under 2014 nyinstallerade fjärrvärmecentralen har sänkt uppvärmningskostnaderna något.

Sedan maj 2015 har föreningen numera två lokaler som hyrs ut. Hyresintäkterna har därmed ökat kraftigt. Under 2016 förväntas den totala hyresintäkten öka ännu mer till följd av att föreningen kan hyra ut den stora lokalen under 12 månader, jämfört med 7 månader 2015.

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

Styrelsens kommentar

Under 2015 har föreningen slutfört ett större och nödvändig underhållsarbete i form av 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 2016

Budgeten för 2016 innehåller ingen planerad avgiftshöjning. Intäkterna för lokalerna förväntas öka under 2016 jämfört med föregående år. Kostnaden för renoveringen av den större lokalen i källaren skrivs av enligt plan.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	914 046	779 373	835 622	831 068
Resultat efter finansiella poster	104 387	-62 417	9 611	104 476
Soliditet %	57	59	73	71

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	383 760
Årets resultat	104 387
<i>Summa</i>	<i>488 147</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till reparationsfond	7 800
Balanseras i ny räkning	480 347
<i>Summa</i>	<i>488 147</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	914 046	779 373
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		914 046	779 373
Rörelsekostnader	3		
Övriga externa kostnader		-685 098	-720 523
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-94 233	-94 233
Summa rörelsekostnader		-779 331	-814 756
Rörelseresultat		134 715	35 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 100	5 895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 428	-32 929
Summa finansiella poster		-30 328	-27 034
Resultat efter finansiella poster		104 387	-62 417
Resultat före skatt		104 387	-62 417
Årets resultat		104 387	-62 417

BALANSRÄKNING

1

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 579 177	3 407 431
Inventarier, verktyg och installationer	5	25 953	51 906
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 605 130</i>	<i>3 459 337</i>
Summa anläggningstillgångar		5 605 130	3 459 337
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Pågående arbete för annans räkning		–	1 352 214
<i>Summa varulager m.m.</i>		–	<i>1 352 214</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 854	34 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 789	21 422
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>55 643</i>	<i>55 926</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		345 015	809 195
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>345 015</i>	<i>809 195</i>
Summa omsättningstillgångar		400 658	2 217 335
SUMMA TILLGÅNGAR		6 005 788	5 676 672

	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital	6	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 783 459	2 783 459
Reparationsfond	182 400	169 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 965 859</i>	<i>2 953 259</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	375 959	446 177
Årets resultat	104 387	-62 417
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>480 346</i>	<i>383 760</i>
Summa eget kapital	3 446 205	3 337 019
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 320 000	2 140 000
Summa långfristiga skulder	2 320 000	2 140 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	76 690	76 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 893	123 455
Summa kortfristiga skulder	239 583	199 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 005 788	5 676 672
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp 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 gjorts enligt god redovisningssed.

K2-regelverket tillämpas.

Not 2 Intäkter	2015	2014
Avgifter	643 432	641 492
Hyror	250 614	137 881
Ersättning från Trafikverket	20 000	0
	914 046	779 373

Not 3 Driftskostnader	2015	2014
Elektricitet	25 743	30 908
Fjärrvärme	247 658	265 967
Vatten	45 041	30 255
Städning	40 369	36 009
Sophämtning	29 379	19 504
Reparationer och underhåll	103 937	73 413
Fastighetsskatt	41 705	41 055
Fastighetsförsäkring	21 486	19 951
Förbrukningsmaterial	14 653	29 593
Com Hem	21 592	21 592
Bredband	50 821	51 209
Revision	0	13 125
Ekonomisk förvaltning	28 500	75 735
Juridiska kostnader	0	11 375
Bankkostnader	1 401	752
Föreningsavgifter	4 950	0
Snöröjning	7 500	0
Övriga kostnader	362	80
	685 097	720 523

Not 4 Byggnader	2015-12-31	2014-12-31
-----------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	4 552 592	4 552 593
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	2 240 025	--
Utgående anskaffningsvärden	6 792 617	4 552 593
Ingående avskrivningar	1 404 161	1 335 881
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	68 280	68 280
Utgående avskrivningar	1 472 441	1 404 161
Redovisat värde	8 265 058	5 956 754

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer 2015-12-31 2014-12-31

Ingående anskaffningsvärden	266 188	266 188
Utgående anskaffningsvärden	266 188	266 188
Ingående avskrivningar	-214 282	-188 329
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-25 953	-25 953
Utgående avskrivningar	-240 235	-214 282
Redovisat värde	25 953	51 906

Not 6 Förändringar i eget kapital

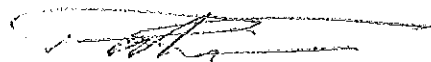
	Medlems- insatser	Upplåtelseavg- ifter	Reservfond	Fonder	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	2 126 409	652 050	5 000	169 800	446 177
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Utdelning					-62 417
Förändring av fonder				12 600	-7 800
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	2 126 409	652 050	5 000	182 400	375 960
	Årets resultat	Totalt			
Belopp vid årets ingång	-62 417	3 337 019			
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Utdelning	62 417	0			
Förändring av fonder		4 800			
Årets resultat	104 387	104 387			
Belopp vid årets utgång	104 387	3 446 206			

Not 7	Reparationsfond	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående balans	140 400	140 400
	Avsättning	7 800	0
		148 200	140 400

Not 8	Balkongfond	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående balans	29 400	29 400
	Avsättningar	4 800	0
		34 200	29 400

UNDERSKRIFTER


Erik Mellstrand


Patrik Thärnå


Jon Werkander


Sara Evefjord