

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 2016-01-01 - 2016-12-31

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

| <u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u> | <u>SIDA</u> |
|-----------------------------|-------------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4 |
| - Resultaträkning | 5 |
| - Balansräkning | 6 - 7 |
| - Noter | 8 - 10 |
| - Underskrifter | 10 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Erik Mellstrand
Patrik Thärnå
Jon Werkander (januari-juni, avflyttad)
Sara Evefjord
Robert Liljegren
Niklas Granholm (suppleant)

Interna revisorer

Anton Truvé
Ulf Nilsson

Valberedning

Gabriella Mellstrand
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 42 726 000 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 räkenskapsåret

Underhåll/renoveringar

Löpande underhåll har utförts under året bl.a. i form av nya vattenrör i källaren. En godkänd OVK-besiktning genomfördes under hösten. Därutöver har ett större underhåll genomförts i form av renovering av de båda ytterdörrarna ut mot gatan. Portarna totalrenoverades i syfte att återställa dem i originalutförande.

Föreningen lät under 2015 ta fram en ny underhållsplan som löper 15 år framåt i tiden. Av underhållsplanen framgår inte behov av underhåll som kräver akut åtgärd.

Föreningen planerar att under 2017 renovera båda trapphusen. Syftet är att återställa trapphusen i dess originalutförande. Vidare ska ett mindre takarbete utföras. Viss plåt på taket behöver ersättas med ny.

Medlemsinformation

Årsavgifter

Under 2016 var årsavgifterna oförändrade. Avgifterna har varit oförändrade sedan 2011. En mindre höjning av avgifterna 2017 ska diskuteras vid den årliga föreningsstämman. Eventuellt behöver avgiften höjas något i syfte att finansiera erforderliga renovering enligt underhållsplanen.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 380 kr/kvm.

Överlåtelser

Under året har tre överlåtelser av lägenheter skett.

Avtal

Fastighetsägarna Teknisk förvaltning, grovsopor

Fortum Fjärrvärme och elleveranser

ComHem Kabel-TV

Ownit Bredband

Klara städservice Trappstädning

Takjour Entreprenad AB Snöskottning på tak

Ekonomi

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

Sedan maj 2015 har föreningen numera två stycken lokaler som hyr ut, mot tidigare en. Under 2016 var första året föreningen erhöll hyresintäkter från båda lokalerna under årets alla tolv månader. Hyran för den större lokalen ska omförhandlas under våren 2018, vilket bör medföra en kontinuerlig ökad intäkt för föreningen.

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

Styrelsens kommentar

Under 2016 har föreningen utfört en större renoveringsåtgärd, renovering av ytterdörrarna mot gatan. Underhållsarbetet har finansierats med befintliga medel i kassa.

Styrelsen består för närvarande endast av tre ordinarie ledamöter. Ytterligare två föreningsmedlemmar bör tillträda som ordinarie ledamöter vid årets föreningsstämma.

Resultatbudget 2016

Budgeten för 2016 innehåller en eventuell mindre avgiftshöjning som medlemmarna får ta ställning till vid kommande föreningsstämma.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 1601-1612 | 1501-1512 | 1401-1412 | 1301-1312 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 972 382 | 914 046 | 779 373 | 835 622 |
| Resultat efter finansiella poster | -77 656 | 104 387 | -62 417 | 9 611 |
| Soliditet % | 57 | 57 | 59 | 73 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Fonder | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 783 459 | 182 400 | 375 960 | 104 387 | 3 446 206 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 104 387 | -104 387 | 0 |
| Förändring av reparationsfond | | 7 800 | -7 800 | | 0 |
| Förändring av balkongfond | | 4 800 | -4 800 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -77 656 | -77 656 |
| Belopp vid årets utgång | 2 783 459 | 195 000 | 467 747 | -77 656 | 3 368 550 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 467 747 |
| Årets resultat | -77 656 |
| <i>Summa</i> | <i>390 091</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Avsättning till reparationsfond | 7 800 |
| Avsättning till balkongfond | 9 600 |
| Balanseras i ny räkning | 372 691 |
| <i>Summa</i> | <i>390 091</i> |

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

RESULTATRÄKNING

1

| | | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 972 382 | 914 046 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 972 382 | 914 046 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -918 683 | -685 098 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -94 233 | -94 233 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 012 916 | -779 331 |
| Rörelseresultat | | -40 534 | 134 715 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | - | 8 100 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -37 122 | -38 428 |
| Summa finansiella poster | | -37 122 | -30 328 |
| Resultat efter finansiella poster | | -77 656 | 104 387 |
| Resultat före skatt | | -77 656 | 104 387 |
| Årets resultat | | -77 656 | 104 387 |

BALANSRÄKNING

1

| | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 4 | 5 251 897 | 5 320 177 |
| Mark | | 259 000 | 259 000 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 0 | 25 953 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 5 510 897 | 5 605 130 |
| Summa anläggningstillgångar | | | |
| | | 5 510 897 | 5 605 130 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 26 827 | 33 854 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 61 926 | 21 789 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 88 753 | 55 643 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 320 358 | 345 015 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 320 358 | 345 015 |
| Summa omsättningstillgångar | | | |
| | | 409 111 | 400 658 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| | | 5 920 008 | 6 005 788 |

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 2 126 409 | 2 126 409 |
| Upplåtelseavgifter | 652 050 | 652 050 |
| Reservfond | 5 000 | 5 000 |
| Fond Yttre underhåll | 6 156 000 | 148 200 |
| Balkongfond | 7 39 000 | 34 200 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <i>2 978 459</i> | <i>2 965 859</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 467 747 | 375 959 |
| Årets resultat | -77 656 | 104 387 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>390 091</i> | <i>480 346</i> |
| Summa eget kapital | 3 368 550 | 3 446 205 |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 2 300 000 | 2 320 000 |
| Summa långfristiga skulder | 2 300 000 | 2 320 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 97 764 | 76 690 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 153 694 | 162 893 |
| Summa kortfristiga skulder | 251 458 | 239 583 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 5 920 008 | 6 005 788 |

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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.

Avskrivningar

Byggnad 1,5 %.

Inventarier 10 %.

| Not 2 | Intäkter | 2016 | 2015 |
|-------|------------------------------|----------------|----------------|
| | Avgifter | 642 862 | 638 632 |
| | Balkongavgifter | 9 600 | 4 800 |
| | Hyror | 319 920 | 250 614 |
| | Ersättning från Trafikverket | – | 20 000 |
| | | 972 382 | 914 046 |

| Not 3 | Driftskostnader | 2016 | 2015 |
|-------|----------------------------|----------------|----------------|
| | Elektricitet | 21 328 | 25 743 |
| | Fjärrvärme | 261 889 | 247 658 |
| | Vatten | 41 164 | 45 041 |
| | Sophämtning | 36 929 | 29 379 |
| | Städning | 38 338 | 40 369 |
| | Snöröjning | 14 675 | 7 500 |
| | Reparationer och underhåll | 322 526 | 103 937 |
| | Förbrukningsmaterial | 2 177 | 14 653 |
| | Fastighetskatt | 48 960 | 41 705 |
| | Fastighetsförsäkring | 21 890 | 21 486 |
| | Com Hem | 21 604 | 21 592 |
| | Bredband | 50 936 | 50 821 |
| | Ekonomisk förvaltning | 28 500 | 28 500 |
| | Bankkostnader | 2 455 | 1 401 |
| | Föreningsavgifter | 4 950 | 4 950 |
| | Övriga kostnader | 362 | 362 |
| | | 918 683 | 685 097 |

| Not 4 | Byggnader | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------|---|------------------|------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 6 792 617 | 4 552 592 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp | – | 2 240 025 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 6 792 617 | 6 792 617 |
| | Ingående avskrivningar | -1 472 440 | -1 404 160 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -68 280 | -68 280 |
| | Utgående avskrivningar | -1 540 720 | -1 472 440 |
| | Redovisat värde | 5 251 897 | 5 320 177 |
| | Taxeringsvärden | 42 726 000 | 36 063 000 |

| Not 5 | Inventarier, verktyg och installationer | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------|---|------------|---------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 266 188 | 266 188 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 266 188 | 266 188 |
| | Ingående avskrivningar | -240 235 | -214 282 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -25 953 | -25 953 |
| | Utgående avskrivningar | -266 188 | -240 235 |
| | Redovisat värde | 0 | 25 953 |

| Not 6 | Reparationsfond | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------|-----------------|----------------|----------------|
| | Ingående balans | 148 200 | 140 400 |
| | Avsättning | 7 800 | 7 800 |
| | | 156 000 | 148 200 |

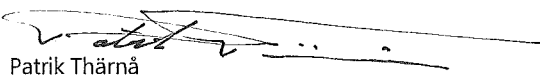
| Not 7 | Balkongfond | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------|-----------------|---------------|---------------|
| | Ingående balans | 34 200 | 29 400 |
| | Avsättningar | 4 800 | 4 800 |
| | | 39 000 | 34 200 |

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-02-24


Erik Mellstrand


Sara Evefjord


Patrik Thärnå

Revisionsberättelse 2016

Till årsmötet i Bf Pionen U.P.A
Organisationsnummer: 702001-6734

Rapport för räkenskapsåret

Vi har granskat räkenskaperna inklusive resultat- och balansräkning för Bf Pionen U.P.A år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet i att räkenskaperna inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Bifogat till detta dokument finns kommentarer från revisionen.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Noteringar från internrevision av ÅR 2016 utförd av Ulf Nilsson och Anton Truvé april-2017

1. Årsredovisning
 - a. Markerat några få stavfel med rött.
2. Avgifter
 - a. Har ej prickat att alla avgifter x 12 månader är betalda. Skulle underlätta avstämning, om ex. matris finns i bokföringen, där detta enkelt framgår.
 - b. 3 överlåtelser har skett under året enligt årsredovisningen. Framgår inte av huvudboken.
3. Likvida medel
 - a. God likviditet i föreningen.
4. Styrelse
 - a. Består av 3 ordinarie ledamöter och en suppleant. (Krav på minst 3 och max 5 ledamöter och 1 suppleant enligt stadgarna, vilket gör att kraven är uppfyllda)
5. Klassificering
 - a. Ver 133, försäkringspremie 22.006:-, Länsförsäkringar. Avser 2016-10-01—2017-09-30. Har inte periodiserats. 16.504:- avser 2017. (Periodisering har inte skett tidigare år.)
 - b. Ver 184, underlag hur uträkningen av fastighetsskatt gjorts har tillhandahållits elektroniskt i Excel-format av Magnus Lindh City-Ekonomi. Rimligt belopp med tanke på tidigare år.
6. Verifikationsanalys
 - a. Bedömer att det är god ordning på bokföringen.
 - b. De flesta fakturor/utlägg är attesterade. Saknas på vissa fakturor. Ex. ekonomi, el, vatten och fastighetsskötsel.
 - c. Ver. 161, ersättning för våtrumsbesiktning. Föreningen har betalt halva kostnaden till en hyresgäst enl. ö.k. med styrelsen. Rekommenderar att föreningsstämman beslutar om riktlinjer hur denna typ av ärenden ska behandlas.
7. Övrigt
 - d. Bra om det finns jämförelsesiffror för föregående år i resultaträkningen.
 - e. Resultatet är negativt. Bedömer att föreningen har en god ekonomi.
 - f. Elpriset är bundet t.o.m. 2017-06-30.
 - g. Noterar att inbetalning har skett till Kronofogden 2016-05-31. Avser två ej inbetalda skatter. Betalningarna har fungerat bra efter det. Behövs autogiro?
 - h. Enligt stadgarna ska minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus avsättas till yttre underhåll. 2016 har föreningen avsatt 0,3% av bokfört värde konto 1110 Byggnader. (2.596.352:89 x 0,3% = 7.789:-) Avsättning har inte beräknats på konto 1111 Renoveringar byggnad, är detta aktuellt eller ej?