

# 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 2017-01-01 - 2017-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### **Allmänt om verksamheten**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Erik Mellstrand  
Patrik Thärnå (maj-augusti)  
Mattias Danielsson  
Mina Nemati  
Sara Evefjord (suppleant)

Interna revisorer  
Ulf Nilsson  
Ann Wenehed

Valberedning  
Gabriella Mellstrand

Firmateckning  
Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

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

#### 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.

## Avtal

Fastighetsägarna Teknisk förvaltning, grovsopor  
Fortum Fjärrvärme och elleveranser  
ComHem Kabel-TV  
Ownit Bredband  
Assista Trappstädning  
Takjour Entreprenad AB Snöskottning på tak

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll/renoveringar

Ett mindre takarbete har utförts varvid viss plåt ersattes med ny samt en ny stupränna installerades. Allt för att förbättra avrinningen från taket.

Låsen till porten på Hälsingegatan och till soprummet har bytts ut.

En större renovering av båda trapphusen påbörjades under senhösten 2017. Syftet är att i möjligaste mån återställa trapphusen i dess originalutförande. Arbetet planeras vara färdigt under våren 2018. Renoveringen finansieras genom nya banklån.

Underhållsarbete har finansierats med befintliga medel i kassan.

I nuläget finns inga större renoveringar eller underhåll planerade under 2018.

## Medlemsinformation

### Årsavgifter

Under 2017 var årsavgifterna oförändrade. Avgifterna har varit oförändrade sedan 2011. En mindre höjning av avgifterna 2018 ska föreslås vid föreningens årsstämma. En höjning av avgiften krävs i syfte att finansiera erforderligt underhåll av fastigheten enligt underhållsplanen.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 380 kr/kvm.

Under året har tre överlåtelser av lägenheter skett.

## Ekonomi

Värme och el står för merparten av föreningens kostnader.  
Föreningen har tagit upp nya lån på 800 000 kronor för genomförandet av renoveringen av trapphusen.

Hyrn för den större lokalen ska omförhandlas under våren 2018.

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

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>1701-1712</b>	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>	<b>1301-1312</b>
Nettoomsättning	969 805	972 382	914 046	779 373	835 622
Resultat efter finansiella poster	-542 918	-77 656	104 387	-62 417	9 611
Soliditet %	44	57	57	59	73

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fonder</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 783 459	195 000	467 747	-77 656	<b>3 368 550</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Förändring av fonder		12 600	-12 600		<b>0</b>
Årets resultat				-542 918	<b>-542 918</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 783 459</b>	<b>207 600</b>	<b>455 147</b>	<b>-620 574</b>	<b>2 825 632</b>

#### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	377 491
Årets resultat	-542 918
<i>Summa</i>	<i>-165 427</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till reparationsfond	7 800
Ianspråktagande av reservfond	-163 800
Balanseras i ny räkning	-9 427
<i>Summa</i>	<i>-165 427</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	969 805	972 382
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>969 805</b>	<b>972 382</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 406 702	-918 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-68 280	-94 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 474 982</b>	<b>-1 012 916</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-505 177</b>	<b>-40 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 741	-37 122
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-37 741</b>	<b>-37 122</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-542 918</b>	<b>-77 656</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-542 918</b>	<b>-77 656</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-542 918</b>	<b>-77 656</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	5 183 617	5 251 897
Mark		259 000	259 000
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 442 617</i>	<i>5 510 897</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 442 617</b>	<b>5 510 897</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		24 872	26 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 069	61 926
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>46 941</i>	<i>88 753</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		951 305	320 358
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>951 305</i>	<i>320 358</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>998 246</b>	<b>409 111</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 440 863</b>	<b>5 920 008</b>

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<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	5 163 800	156 000
Balkongfond	6 43 800	39 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 991 059</i>	<i>2 978 459</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	377 491	467 747
Årets resultat	-542 918	-77 656
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-165 427</i>	<i>390 091</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 825 632</b>	<b>3 368 550</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Inteckningslån	3 080 000	2 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 080 000</b>	<b>2 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	176 173	97 764
Deposition hyresgäster	5 215	5 215
Upplupna räntekostnader	1 303	1 188
Förskottsbetalade avgifter och hyror	162 226	147 290
Övriga skulder	190 314	1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>535 231</b>	<b>251 458</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 440 863</b>	<b>5 920 008</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Avskrivningar

Byggnad 1,5 %.  
Inventarier 10 %.

Not 2	Intäkter	2017	2016
	Avgifter	636 505	642 862
	Balkongavgifter	9 600	9 600
	Hyror	323 700	319 920
		<b>969 805</b>	<b>972 382</b>

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Elektricitet	28 968	21 328
	Fjärrvärme	255 147	261 889
	Vatten	43 270	41 164
	Sophämtning	26 899	36 929
	Städning	39 936	38 338
	Snöröjning	4 719	14 675
	Reparationer och underhåll	806 832	322 526
	Förbrukningsmaterial	7 092	2 177
	Fastighetsskatt	50 135	48 960
	Fastighetsförsäkring	24 756	21 890
	Com Hem	21 803	21 604
	Bredband	50 700	50 936
	Ekonomisk förvaltning	28 500	28 500
	Bankkostnader	2 375	2 455
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Övriga kostnader	10 573	362
		<b>1 406 702</b>	<b>918 683</b>



Not 4	Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Utgående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Ingående avskrivningar	-1 540 720	-1 472 440
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-68 280	-68 280
	Utgående avskrivningar	-1 609 000	-1 540 720
	<b>Redovisat värde</b>	<b>5 183 617</b>	<b>5 251 897</b>
	Taxeringsvärden	42 726 000	42 726 000

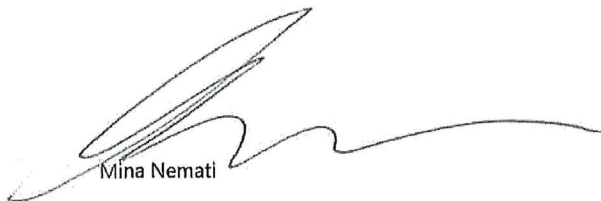
Not 5	Reparationsfond	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående balans	156 000	148 200
	Avsättning	7 800	7 800
		<b>163 800</b>	<b>156 000</b>

Not 6	Balkongfond	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående balans	39 000	34 200
	Avsättningar	4 800	4 800
		<b>43 800</b>	<b>39 000</b>

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2018-02-05

  
Erik Mellstrand

  
Mina Nemati

Mattias Danielsson  
