

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 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- 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
Mina Nemati (avgick vid årsstämman)
Niclas Reinholdsson (tillträdde vid årsstämman)
Mattias Danielsson
Elin Nilsson (tillträdde vid årsstämman)
Sara Evefjord (suppleant)

Interna revisorer

Martin Olsson
Ann Wenehed

Valberedning

Gabriella Mellstrand

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen består för närvarande av fyra ordinarie ledamöter. Ytterligare en medlem bör tillträda som ordinarie ledamot 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
Städhuset i Stockholm AB Trappstädning
Takjour Entreprenad AB Snöskottning på tak

Medlemsinformation

Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade sedan 2011. En höjning av avgiften krävs för att finansiera erforderligt underhåll av fastigheten enligt underhållsplanen. Vid årsstämman höjdes avgifterna med 10 procent. Årsavgifterna uppgår nu till i genomsnitt 418 kr/kvm.

Under året har fyra överlåtelser av lägenheter skett.

Ekonomi

Värme och el står för merparten av föreningens kostnader.

Styrelsen har beslutat att under 2019 amortera 100 000 kronor på befintliga lån i SEB.

Hyran för båda lokalerna omförhandlades under 2018. De totala hyresintäkterna ökade med drygt 4 procent. Hyresavtalet för stora lokalen löper till den 30 juni 2023 och avtalet för den lilla lokalen till den 31 maj 2020.

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

Övrigt

Renoveringen av trapphusen slutfördes under våren 2018. Kostnaderna höll sig inom budget. Renoveringen kostnadsförs direkt och belastar således resultaträkningen för 2018, med ett negativt resultat som följd för året.

Två skador i fastigheten inträffade i lgh F1102. Dels en vattenskada, dels en gasläcka. Skadorna är nu åtgärdade. Länsförsäkringar stod för kostnaderna för vattenskadan. Självrisken avseende vattenskadan stod medlemmens försäkringsbolag för.

Inga stora underhållsåtgärder är planerade inför kommande året 2019.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 002 324	969 805	972 382	914 046
Resultat efter finansiella poster	-638 320	-542 918	-77 656	104 387
Soliditet %	36	44	57	57

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	2 778 459	5 000	163 800	43 800	377 491
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-542 918
Förändring av fonder			-156 000		156 000
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	2 778 459	5 000	7 800	43 800	-9 427
				Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång				-542 918	2 825 632
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				542 918	0
Förändring av fonder					0
Årets resultat				-638 320	-638 320
Belopp vid årets utgång				-638 320	2 187 312

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 427
Årets resultat	-638 320
<i>Summa</i>	<i>-647 747</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till reparationsfond	7 800
Balanseras i ny räkning	-655 547
<i>Summa</i>	<i>-647 747</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 002 324	969 805
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 002 324	969 805
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	2 -1 526 406	-1 406 702
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-68 280	-68 280
Summa rörelsekostnader	-1 594 686	-1 474 982
Rörelseresultat	-592 362	-505 177
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	552	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	-46 510	-37 741
Summa finansiella poster	-45 958	-37 741
Resultat efter finansiella poster	-638 320	-542 918
Resultat före skatt	-638 320	-542 918
Årets resultat	-638 320	-542 918

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader	4	5 115 337	5 183 617
Mark		259 000	259 000
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 374 337	5 442 617
Summa anläggningstillgångar		5 374 337	5 442 617
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		24 874	24 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 620	22 069
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		64 494	46 941
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		697 703	951 305
<i>Summa kassa och bank</i>		697 703	951 305
Summa omsättningstillgångar		762 197	998 246
SUMMA TILLGÅNGAR		6 136 534	6 440 863

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 778 459	2 778 459
Reservfond		5 000	5 000
Fond Yttre underhåll	5	7 800	163 800
Balkongfond	6	43 800	43 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 835 059</i>	<i>2 991 059</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 427	377 491
Årets resultat		-638 320	-542 918
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-647 747</i>	<i>-165 427</i>
Summa eget kapital		2 187 312	2 825 632
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	7, 8	3 660 000	3 080 000
Summa långfristiga skulder		3 660 000	3 080 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		92 969	176 173
Deposition hyresgäster		5 215	5 215
Upplupna räntekostnader		1 712	1 303
Förskottsbetalade avgifter och hyror		189 326	162 226
Övriga skulder		–	190 314
Summa kortfristiga skulder		289 222	535 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 136 534	6 440 863

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 anskaffningsvärdet där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har gjorts enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Byggnad 1,5 %.
Inventarier 10 %.

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Elektricitet	34 934	28 968
	Fjärrvärme	269 072	255 147
	Vatten	45 392	43 270
	Sophämtning	32 946	26 899
	Städning	38 651	39 936
	Snöröjning	4 719	4 719
	Reparationer och underhåll	900 541	806 832
	Förbrukningsmaterial	5 802	7 092
	Fastighetsskatt	50 685	50 135
	Fastighetsförsäkring	23 838	24 756
	Com Hem	22 262	21 803
	Bredband	47 700	50 700
	Ekonomisk förvaltning	28 500	28 500
	Bankkostnader	2 375	2 375
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Övriga kostnader	13 907	10 573
	Summa	1 526 406	1 406 702

Not 3 Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2018 för föreningens fastighet Pionen 2 uppgår till 42 726 000 kr.

Not 4	Byggnader	2018	2017
	Ingående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Utgående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Ingående avskrivningar	-1 609 000	-1 540 720
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-68 280	-68 280
	Utgående avskrivningar	-1 677 280	-1 609 000
	Redovisat värde	5 115 337	5 183 617

Not 5	Reparationsfond	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående balans	163 800	156 000
	Avsättning	7 800	7 800
	lanspråktagande	-163 800	0
	Summa	7 800	163 800

Not 6	Balkongfond	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående balans	43 800	39 000
	Avsättningar	0	4 800
	Summa	43 800	43 800

Not 7	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	3 680 000	3 085 000
	Summa ställda säkerheter	3 680 000	3 085 000

Not 8	Inteckningslån	2018-12-31	2017-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>			
	SEB 2,96 %	860 000	880 000
	SEB 1,00 %	1 400 000	1 400 000
	SEB 0,90 %	800 000	800 000
	SEB 0,90 %	600 000	0
	Summa	3 660 000	3 080 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-02-01


Erik Mellstrand


Mattias Danielsson


Elin Nilsson


Niclas Reinholdsson

Revisionsberättelse 2018

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 2018.

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 revisionssed 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 den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

Ann Wenehed

Martin Olsson

Noteringar från internrevision av år 2018 utförd av Martin Olsson och Ann Wenehed mars-2019

1. Avgifter och bokslut

- a) Strukturerad översikt och uppföljning av inbetalda avgifter saknas. Granskning visar att en medlem betalat 5 kvartal istället för 4 och att en annan medlem inte har fått någon avgiftshöjning. Detta justeras retroaktivt och initialt bokslut har justerats.
- b) Föreligger behov av att förbättra uppföljning av inbetalda avgifter. Skulle underlätta avstämning och revision om ex en matris fanns i bokföringen där detta enkelt framgår. Detta har även uttryckts i noteringarna i såväl 2016 som 2017 års internrevision.

2. Ekonomi

- a) God likviditet i föreningen.
- b) Resultatet är negativt. Detta härleds till att trapphusreningen inte kan periodiseras utan kostnadsförs omgående. Bedömer dock att föreningen har en god ekonomi.

3. Styrelse

- a) Består av 4 ordinarie ledamöter och en suppleant. (Krav på minst 3 och max 5 ledamöter och 1 suppleant enligt stadgarna, vilket gör att kraven är uppfyllda)

4. Klassificering

- a) Saknas underlag för hur uträkningen av fastighetsskatt gjorts. Dock rimligt belopp med tanke på tidigare år, uträkningen redovisades till dåvarande internrevisor 2017.

5. Verifikationsanalys

- a) Bedömer att det är god ordning på bokföringen.
- b) De flesta fakturor/utlägg är attesterade. Saknas på vissa fakturor såsom ekonomi, el, vatten och bredband.

6. Övrigt

- a) Trapphusreningen utgör en stor kostnadspost för året. Offert för arbetet saknar specifikation som möjliggör uppföljning. Önskvärt att offerter framöver inte godkänns utan specifikation där kostnadsdrivare tydligt framgår.