

# 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- 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  
Niclas Reinholdsson  
Mattias Danielsson  
Elin Nilsson  
Ehsan Fazlhashemi (tillträdde vid årsstämman)  
Susanne Bryngelsson (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 fem ordinarie ledamöter och är därmed fulltalig.

#### 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 under året. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 418 kr/kvm. Det finns ingen planerad höjning av avgifterna i närtid.

Under året har en överlåtelse av lägenhet skett.

### Ekonomi

Värme och el står för merparten av föreningens kostnader.

Styrelsen har beslutat att under 2020 amortera 120 000 kronor på befintliga lån i SEB.

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.

Budget för 2020 är i enlighet med resultaträkning för 2019.

### Övrigt

Inga stora underhållsåtgärder har skett under 2019, vilket är i enlighet med underhållsplan.

En okulär besiktning av bjälklaget på innergården samt beläggningen av densamma lät genomföras. Den okulära besiktningen genomfördes utan anmärkning. Besiktningsmannen uppskattade att åtgärder kan komma att behöva göras om cirka 10 år.

En ny energideklaration har upprättats och registrerats.

Åtgärder för att förhindra att skadedjur ska tas sig in i fastigheten har vidtagits i tvättstuga och soprum.

Fönster i trapphusen har tätats.

Inga stora underhållsåtgärder är planerade inför kommande året 2020, vilket är i enlighet med underhållsplan.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 051 470	1 002 324	969 805	972 382
Resultat efter finansiella poster	273 496	-638 320	-542 918	-77 656
Soliditet %	39	36	44	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	7 800	43 800	-9 427
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-638 320
Förändring yttre fond			7 800		-7 800
Årets resultat					
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 778 459</b>	<b>5 000</b>	<b>15 600</b>	<b>43 800</b>	<b>-655 548</b>
					<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång					-638 320
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					638 320
Förändring yttre fond					
Årets resultat					273 496
<b>Belopp vid årets utgång</b>					<b>273 496</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-655 548
Årets resultat	273 496
<i>Summa</i>	<i>-382 052</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till reparationsfond	7 800
Balanseras i ny räkning	-389 852
<i>Summa</i>	<i>-382 052</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 051 470	1 002 324
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 051 470</b>	<b>1 002 324</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	2 -667 924	-1 526 406
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-68 280	-68 280
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-736 204</b>	<b>-1 594 686</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>315 266</b>	<b>-592 362</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-	552
Räntekostnader och liknande resultatposter	-41 770	-46 510
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-41 770</b>	<b>-45 958</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>273 496</b>	<b>-638 320</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>273 496</b>	<b>-638 320</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>273 496</b>	<b>-638 320</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader	4	5 047 057	5 115 337
Mark		259 000	259 000
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 306 057	5 374 337
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 306 057</b>	<b>5 374 337</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		24 204	24 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 652	39 620
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		52 856	64 494
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		910 353	697 703
<i>Summa kassa och bank</i>		910 353	697 703
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>963 209</b>	<b>762 197</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 269 266</b>	<b>6 136 534</b>

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 778 459	2 778 459
Reservfond		5 000	5 000
Fond Yttre underhåll	5	15 600	7 800
Balkongfond	6	43 800	43 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 842 859</i>	<i>2 835 059</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-655 548	-9 427
Årets resultat		273 496	-638 320
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-382 052</i>	<i>-647 747</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 460 807</b>	<b>2 187 312</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	7, 8	3 540 000	3 660 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 540 000</b>	<b>3 660 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		91 000	92 969
Deposition hyresgäster		5 215	5 215
Upplupna räntekostnader		1 129	1 712
Förskottsbetalade avgifter och hyror		171 114	189 326
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>268 459</b>	<b>289 222</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 269 266</b>	<b>6 136 534</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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 skett enligt god redovisningssed.

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Elektricitet	25 501	34 934
	Fjärrvärme	270 441	269 072
	Vatten	37 689	45 392
	Sophämtning	29 696	32 946
	Städning	38 196	38 651
	Snöröjning	4 719	4 719
	Reparationer och underhåll	72 103	900 541
	Förbrukningsmaterial	2 756	5 802
	Fastighetsskatt	51 355	50 685
	Fastighetsförsäkring	29 626	23 838
	Com Hem	22 780	22 262
	Bredband	47 700	47 700
	Ekonomisk förvaltning	28 500	28 500
	Bankkostnader	1 219	2 375
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Övriga kostnader	501	13 907
	Summa	<b>667 924</b>	<b>1 526 406</b>

### Not 3 Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2019 för föreningens fastighet Pionen 2 uppgår till 59 493 000 kr, varav markvärdet är 42 000 000 kr och byggnadsvärdet 17 493 000 kr.

Not 4	Byggnader	2019	2020
	Ingående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Utgående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Ingående avskrivningar	-1 677 280	-1 609 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-68 280	-68 280
	Utgående avskrivningar	-1 745 560	-1 677 280
	<b>Redovisat värde</b>	<b>5 047 057</b>	<b>5 115 337</b>



Not 5	Reparationsfond	2019	2018
	Ingående balans	7 800	163 800
	Avsättning	7 800	7 800
	lanspråktagande	0	-163 800
	Summa	<b>15 600</b>	<b>7 800</b>

Not 6	Balkongfond	2019	2018
	Ingående balans	43 800	43 800
	Avsättningar	0	-
	Summa	<b>43 800</b>	<b>43 800</b>

Not 7	Ställda säkerheter	2019	2018
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	3 680 000	3 680 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 680 000</b>	<b>3 680 000</b>

Not 8	Inteckningslån	2019	2018
	SEB 33159242 0,64 %	840 000	860 000
	SEB 38688139 0,87 %	1 300 000	1 400 000
	SEB 41634669 1,07 %	800 000	800 000
	SEB 42001627 1,07 %	600 000	600 000
	Summa	<b>3 540 000</b>	<b>3 660 000</b>

#### UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-01-27



Erik Mellstrand



Mattias Danielsson



Elin Nilsson



Niclas Reinholdsson

Ehsan Fazlhashemi

