

# 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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Erik Mellstrand

Mattias Danielsson

Niclas Reinholdsson (avgick vid årsstämman)

Ehsan Fazlhashemi (avflyttad)

Elin Johansson (tillträdde vid årsstämman)

Susanne Bryngelsson (suppleant)

Interna revisorer

Martin Olsson

Ann Wenehed

Valberedning

Gabriella Mellstrand

Styrelsen består för närvarande av tre ordinarie ledamöter. Ytterligare en eller två medlemmar bör tillträda som ordinarieledamot vid föreningsstämman 2022.

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 4 2 726 000 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

#### Ekonomi

Värme och el står för merparten av föreningens periodiska kostnader.

Föreningen har under 2021 haft engångskostnader överstigande 200 000 kronor med anledning av diverse vattenskador i föreningens egendom.

Hysesavtalet för stora lokalen löper till den 30 juni 2023 och avtalet för den lilla lokalen till den 31 december 2022.

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

Styrelsen har beslutat att i början av 2022 göra en extra amortering på befintliga banklån om 100 000 kronor.

Budget för 2022 är i enlighet med resultaträkning för 2021, med reservation för en minskning av kostnader för reparation och underhåll.

#### Övrigt

Inga stora planerade underhållsåtgärder har skett under 2021, vilket är i enlighet med underhållsplan.

Under året har vattenskador upptäckts i två lägenheter. Fukt har trängt ner i föreningens egendom (bjälklaget) och underliggande lägenheter. Vattenskadorna är nu åtgärdade.

Med anledning av senaste årens fuktskador lät föreningen år 2020 utföra en besiktning av samtliga våtrum i huset. Nödvändigt underhåll och renovering av undermåliga våtutrymmen i aktuella lägenheter har under året åtgärdats av respektive medlemmar.

#### Medlemsinformation

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

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt. Antalet medlemmar uppgick vid räkenskapsårets ingång till 33 st. Under året har fem överlåtelse av lägenheter skett. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgick till 32 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>
Nettoomsättning	1 051 097	1 025 947	1 051 470	1 002 324
Resultat efter finansiella poster	-28 989	69 193	273 496	-638 320
Soliditet %	40	41	39	36

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	2 778 459	5 000	23 400	-389 852	69 193
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				69 193	-69 193
Förändring yttre fond			7 800	-7 800	
Årets resultat					-28 989
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 778 459</b>	<b>5 000</b>	<b>31 200</b>	<b>-328 459</b>	<b>-28 989</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-328 459
Årets resultat	-28 989
<i>Summa</i>	<i>-357 448</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	7 800
Balanseras i ny räkning	-365 248
<i>Summa</i>	<i>-357 448</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 051 097	1 025 947
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 051 097</b>	<b>1 025 947</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	2 -984 676	-866 362
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-68 280	-68 280
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 052 956</b>	<b>-934 642</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 859</b>	<b>91 305</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-	9 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27 130	-31 562
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-27 130</b>	<b>-22 112</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-28 989</b>	<b>69 193</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-28 989</b>	<b>69 193</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-28 989</b>	<b>69 193</b>

## BALANSRÄKNING

1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

3

Byggnader

4

4 910 497

4 978 777

Mark

259 000

259 000

Inventarier, verktyg och installationer

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

5 169 497

5 237 777

**Summa anläggningstillgångar**

**5 169 497**

**5 237 777**

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

22 154

22 904

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 645

29 575

Summa kortfristiga fordringar

61 799

52 479

Kassa och bank

Kassa och bank

949 559

943 138

Summa kassa och bank

949 559

943 138

**Summa omsättningstillgångar**

**1 011 358**

**995 617**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**6 180 855**

**6 233 394**

		2021-12-31	2020-12-31
<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	31 200	23 400
Balkongfond	6	43 800	43 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 858 459</i>	<i>2 850 659</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-328 459	-389 852
Årets resultat		-28 989	69 193
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-357 448</i>	<i>-320 659</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 501 011</b>	<b>2 530 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	7, 8	3 400 001	3 420 001
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 400 001</b>	<b>3 420 001</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		95 371	80 200
Deposition hyresgäster		5 215	5 215
Upplupna räntekostnader		1 174	1 175
Förskottsbetalade avgifter och hyror		178 083	196 803
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>279 843</b>	<b>283 393</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 180 855</b>	<b>6 233 394</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.

Avskrivningar byggnad 1 %.

Not 2	Driftskostnader	2021	2021
	Elektricitet	23 175	25 865
	Fjärrvärme	293 289	260 472
	Vatten	49 385	46 140
	Sophämtning	38 571	37 221
	Städning	47 183	39 024
	Snöröjning	14 032	4 719
	Reparationer och underhåll	322 683	256 922
	Förbrukningsmaterial	1 033	4 771
	Fastighetsskatt	53 405	52 655
	Fastighetsförsäkring	35 007	30 799
	Com Hem	23 205	23 112
	Bredband	47 700	47 700
	Ekonomisk förvaltning	28 500	28 500
	Bankkostnader	1 683	2 633
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Övriga kostnader	791	645
	<b>Summa</b>	<b>984 676</b>	<b>866 362</b>

### Not 3 Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2021 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	2021	2020
	Ingående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Utgående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Ingående avskrivningar	-1 813 840	-1 745 560
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-68 280	-68 280
	Utgående avskrivningar	-1 882 120	-1 813 840
	<b>Redovisat värde</b>	<b>4 910 497</b>	<b>4 978 777</b>



Not 5	Fond yttre underhåll	2021	2020
	Ingående balans	23 400	15 600
	Avsättning	7 800	7 800
	<b>Summa</b>	<b>31 200</b>	<b>23 400</b>

Not 6	Balkongfond	2021	2020
	Ingående balans	43 800	43 800
	<b>Summa</b>	<b>43 800</b>	<b>43 800</b>

Not 7	Ställda säkerheter	2021	2020
	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	2021	2020
	SEB 33159242 0,76 %	800 000	820 000
	SEB 38688139 0,84 %	1 300 000	1 300 000
	SEB 41634669 0,78 %	800 000	800 000
	SEB 42001627 0,80 %	500 000	500 000
	<b>Summa</b>	<b>3 400 000</b>	<b>3 420 000</b>

## UNDERSKRIFTER

Stockholm 2022-03-09



Erik Mellstrand



Elin Johansson



Mattias Danielsson

## Revisionsberättelse 2021

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 2021.

#### 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 2021 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 2021 utförd av Martin Olsson och Ann Wenehed mars-2022

### 1. Avgifter och hyror

a) Skötsel av inbetalning av kvartalsavgifter och hyror är mycket god. Bra att strukturerad översikt över detta finns.

### 2. Ekonomi

a) God likviditet i föreningen.

b) Årets negativa resultat förklaras av engångskostnader kopplade till vattenskador. Föreningen har i övrigt en god ekonomi.

### 3. Styrelse

a) Består nu 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)

### 4. Verifikationsanalys

a) Bedömer att det är god ordning på bokföringen.

b) De flesta fakturor/utlägg är attesterade. Attest saknas på fakturor som rör ekonomi, el, vatten och städning. Föreslår även detta år att elektroniska attester sammanställs och synliggörs.

c) Noterar ett fall av bristande fakturagranskning/hantering och därmed en felaktig betalning för arbete utfört av BNB (A120/A121). Föreningen har betalat ca 5 500 för mycket.

### 5. Övrigt

a) Bra att det även detta år finns underlag för uträkning av fastighetsskatt (konto 1619).

b) Det har hållits tre protokollförda styrelsemöten under året. Detta kan noteras i förvaltningsberättelsen.