

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Bf Pionen upa är en äkta bostadsrättsförening med säte i Stockholm. Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Erik Mellstrand
Mattias Hesselring
Elin Johansson
Henrik Frisk (tillträdde vid årsstämman)
Pia Samuelsson (tillträdde vid årsstämman)
Susanne Bryngelsson (suppleant)

Interna revisorer

Martin Olsson
Larissa Gyllenrapp

Valberedning

Gabriella Mellstrand

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 70 800 000 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.

Föreningens kostnader under 2022 har huvudsakligen avsett förutsedda kostnader.

Hyresavtalet för stora lokalen löper till den 30 juni 2025 och avtalet för den lilla lokalen till den 31 december 2023.

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

Budget för 2023 är avseende intäkter i enlighet med resultaträkning för 2022. Vad gäller kostnader kommer föreningens räntekostnader öka väsentligt förhållande till föregående år. Ökade räntekostnader kommer huvudsakligen finansieras genom minskad amortering av lån. Även kostnader för värme kommer rimligen öka med anledning av höjt pris på fjärrvärme om 8 procent.

Övrigt

Inga stora planerade underhållsåtgärder har skett under 2022, vilket är i enlighet med underhållsplan. Föreningen planerar större renoveringar först framåt år 2030.

Under året har det återkommande uppstått stopp i en avloppsstam. Detta är nu åtgärdat.

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. Under året har en överlåtelse av lägenheter skett. Antalet medlemmar uppgick till 32 st både vid räkenskapsårets ingång och utgång.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 058 244	1 051 097	1 025 947	1 051 470
Resultat efter finansiella poster	188 578	-28 989	69 193	273 496
Soliditet %	43	40	41	39

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond yttre underhåll	Balkongfond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	2 778 459	5 000	31 200	43 800	-328 459
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-28 989
Förändring yttre fond			7 800		-7 800
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	2 778 459	5 000	39 000	43 800	-365 248

	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-28 989
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	28 989
Förändring yttre fond	
Årets resultat	188 578
Belopp vid årets utgång	188 578

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-365 248
Årets resultat	188 578
Summa	-176 670

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	7 800
Balanseras i ny räkning	-184 470
Summa	-176 670

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

RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 058 244	1 051 097
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 058 244	1 051 097
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	2 -740 549	-984 676
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-68 280	-68 280
Summa rörelsekostnader	-808 829	-1 052 956
Rörelseresultat	249 415	-1 859
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-60 837	-27 130
Summa finansiella poster	-60 837	-27 130
Resultat efter finansiella poster	188 578	-28 989
Resultat före skatt	188 578	-28 989
Årets resultat	188 578	-28 989

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader	4	4 842 217	4 910 497
Mark		259 000	259 000
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 101 217</i>	<i>5 169 497</i>
Summa anläggningstillgångar		5 101 217	5 169 497
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 584	22 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 605	39 644
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>68 189</i>	<i>61 798</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 077 656	949 559
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 077 656</i>	<i>949 559</i>
Summa omsättningstillgångar		1 145 845	1 011 357
SUMMA TILLGÅNGAR		6 247 062	6 180 854

		2022-12-31	2021-12-31
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	39 000	31 200
Balkongfond	6	43 800	43 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 866 259</i>	<i>2 858 459</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-365 248	-328 459
Årets resultat		188 578	-28 989
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-176 670</i>	<i>-357 448</i>
Summa eget kapital		2 689 589	2 501 011
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	7, 8	3 280 000	3 400 000
Summa långfristiga skulder		3 280 000	3 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98 585	95 371
Deposition hyresgäster		5 215	5 215
Upplupna räntekostnader		4 494	1 174
Förskottsbetalade avgifter och hyror		169 179	178 083
Summa kortfristiga skulder		277 473	279 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 247 062	6 180 854

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 byggad 1 %.

Not 2	Driftskostnader	2022	2021
	Elektricitet	33 796	23 175
	Fjärrvärme	279 670	293 289
	Vatten	53 666	49 385
	Sophämtning	42 165	38 571
	Städning	44 529	47 183
	Snöröjning	4 719	14 032
	Reparationer och underhåll	67 241	322 683
	Förbrukningsmaterial	4 406	1 033
	Fastighetsskatt	55 975	53 405
	Fastighetsförsäkring	45 373	35 007
	Com Hem	23 787	23 205
	Bredband	47 700	47 700
	Ekonomisk förvaltning	28 500	28 500
	Bankkostnader	1 906	1 683
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Övriga kostnader	1 954	791
	Summa	740 549	984 676

Not 3 Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2022 för föreningens fastighet Pionen 2 uppgår till 70 800 000 kr, varav markvärdet är 50 000 000 kr och byggnadsvärdet 20 800 000 kr.

Not 4	Byggnader	2022	2021
	Ingående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Utgående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Ingående avskrivningar	-1 882 120	-1 813 840
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-68 280	-68 280
	Utgående avskrivningar	-1 950 400	-1 882 120
	Redovisat värde	4 842 217	4 910 497

Not 5	Fond yttre underhåll	2022	2021
	Ingående balans	31 200	23 400
	Avsättning	7 800	7 800
	Summa	39 000	31 200

Not 6	Balkongfond	2022	2021
	Ingående balans	43 800	43 800
	Summa	43 800	43 800

Not 7	Ställda säkerheter	2022	2021
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	3 680 000	3 680 000
	Summa ställda säkerheter	3 680 000	3 680 000

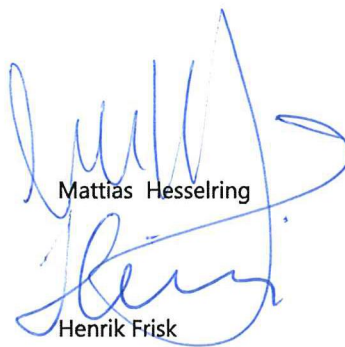
Not 8	Inteckningslån	2022	2021
	SEB 33159242 4,35 %	780 000	800 000
	SEB 38688139 4,36 %	1 200 000	1 300 000
	SEB 41634669 4,42 %	800 000	800 000
	SEB 42001627 4,11 %	500 000	500 000
	Summa	3 280 000	3 400 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-02-13



Erik Mellstrand



Mattias Hesselring

Henrik Frisk

Vår revisionsberättelse har lämnats



Martin Olsson
Revisor



Larisa Gyllenrapp
Revisor

Revisionsberättelse 2022

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 2022.

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 2022 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.



Larisa Gyllenrapp



Martin Olsson

Noteringar från internrevision av år 2022 utförd av Martin Olsson och Larissa Gyllenrapp 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) Resultatet är positivt. Föreningen har en god ekonomi.

3. Styrelse

- a) Består nu av 5 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 på fakturan. Information har inhämtats från den ekonomiske förvaltaren att samtliga leverantörsfakturor attesteras i ett systemflöde, två i förening.

5. Övrigt

- a) Bra att det även detta år finns underlag för uträkning av fastighetsskatt (konto 1619).
- b) Det har hållits fyra protokollförda styrelsemöten under året. Detta kan noteras i förvaltningsberättelsen.