

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

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
Martin Olsson
Elin Johansson
Henrik Frisk
Susanne Bryngelsson (suppleant)

Interna revisorer
Ulf Nilsson
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.

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 2023 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 2024.
Skötsel av inbetalning av kvartalsavgifter och hyror har varit mycket god.

Budget för 2024 är avseende intäkter i enlighet med resultaträkning för 2023. Vad gäller kostnader har föreningens räntekostnader öka väsentligt förhållande till föregående år. Ökade räntekostnader finansieras huvudsakligen genom minskad amortering av lån. Även kostnader för värme har ökat till följd av höjt pris på fjärrvärme.

Övrigt

Under året har föreningen genomfört OVK-besiktning och radonmätning, båda med godkända resultat. Föreningen har låtit besiktiga fastigheten och tagit fram en ny underhållsplan. Av besiktningen framgår att taket behöver målas under 2024. Föreningen planerar större renoveringar först framåt år 2035 bl.a. stambyte.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 091 108	1 058 244	1 051 097	1 025 947
Resultat efter finansiella poster	-38 909	188 578	-28 989	69 193
Soliditet %	43	43	40	41
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	451	451	451	445
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	63	65	66	64
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 132	2 145	2 224	2 237
Sparande (kr) per kvadratmeter	86	169	71	239
Räntekänslighet %	4,7	4,8	4,9	5
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	241	212	211	192

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 778 459	44 000	43 800	-365 248	188 578
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				188 578	-188 578
Förändring yttre fond			7 800	-7 800	
Årets resultat					-38 909
Belopp vid årets utgång	2 778 459	44 000	51 600	-184 470	-38 909

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-184 470
Årets resultat	-38 909
<i>Summa</i>	-223 379

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-223 379
<i>Summa</i>	-223 379

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

RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 091 108	1 058 244
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 091 108	1 058 244
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	2 -885 272	-740 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-68 280	-68 280
Summa rörelsekostnader	-953 552	-808 829
Rörelseresultat	137 556	249 415
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-176 465	-60 837
Summa finansiella poster	-176 465	-60 837
Resultat efter finansiella poster	-38 909	188 578
Resultat före skatt	-38 909	188 578
Årets resultat	-38 909	188 578

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	3		
Byggnader	4	4 773 937	4 842 217
Mark		259 000	259 000
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 032 937	5 101 217
Summa anläggningstillgångar		5 032 937	5 101 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 805	19 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 755	48 605
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		63 560	68 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 123 133	1 077 656
<i>Summa kassa och bank</i>		1 123 133	1 077 656
Summa omsättningstillgångar		1 186 693	1 145 845
SUMMA TILLGÅNGAR		6 219 630	6 247 062

		2023-12-31	2022-12-31
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	46 800	39 000
Balkongfond	6	43 800	43 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 874 059</i>	<i>2 866 259</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-184 470	-365 248
Årets resultat		-38 909	188 578
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-223 379</i>	<i>-176 670</i>
Summa eget kapital		2 650 680	2 689 589
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	7, 8	3 260 000	3 280 000
Summa långfristiga skulder		3 260 000	3 280 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		108 085	98 585
Deposition hyresgäster		5 215	5 215
Upplupna räntekostnader		6 468	4 494
Förskottsbetalade avgifter och hyror		189 182	169 179
Summa kortfristiga skulder		308 950	277 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 219 630	6 247 062

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	137 556	249 415
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	68 280	68 280
Erlagd ränta	-176 465	-60 837
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>29 371</i>	<i>256 858</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	4 629	-6 391
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	31 477	-2 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 477	248 097
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-20 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-120 000
Årets kassaflöde	45 477	128 097
Likvida medel vid årets början	1 077 656	949 559
Likvida medel vid årets slut	1 123 133	1 077 656

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	2023	2022
	Elektricitet	37 486	33 796
	Fjärrvärme	313 003	279 670
	Vatten	66 059	53 666
	Sophämtning	43 646	42 165
	Städning	47 992	44 529
	Snöröjning	4 719	4 719
	Reparationer och underhåll	147 179	67 241
	Förbrukningsmaterial	6 879	4 406
	Fastighetskatt	57 725	55 975
	Fastighetsförsäkring	47 936	45 373
	Com Hem	26 363	23 787
	Bredband	47 700	47 700
	Ekonomisk förvaltning	28 500	28 500
	Bankkostnader	2 226	1 906
	Föreningsavgifter	5 730	5 162
	Övriga kostnader	2 129	1 954
	Summa	885 272	740 549

Not 3 Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2023 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 och mark	2023	2022
	Ingående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Utgående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Ingående avskrivningar	-1 950 400	-1 882 120
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-68 280	-68 280
	Utgående avskrivningar	-2 018 680	-1 950 400
	Redovisat värde	4 773 937	4 842 217

Not 5	Fond yttre underhåll	2023	2022
	Ingående balans	39 000	31 200
	Avsättning	7 800	7 800
	Summa	46 800	39 000

Not 6	Balkongfond	2023	2022
	Ingående balans	43 800	43 800
	Summa	43 800	43 800

Not 7	Ställda säkerheter	2023	2022
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	3 680 000	3 680 000
	Summa ställda säkerheter	3 680 000	3 680 000

Not 8	Inteckningslån	2023	2022
	SEB 33159242 5,81 %	760 000	780 000
	SEB 38688139 5,82 %	1 200 000	1 200 000
	SEB 41634669 5,87 %	800 000	800 000
	SEB 42001627 5,88 %	500 000	500 000
	Summa	3 260 000	3 280 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-02-14


Erik Mellstrand



Elin Johansson


Martin Olsson


Henrik Frisk

Vår revisionsberättelse har lämnats

Larisa Gyllenrapp
Revisor


Ulf Nilsson
Revisor