

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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
Niclas Reinholdsson
Mattias Danielsson
Ehsan Fazlhashemi
Vendela Arkrot (juni-december)
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 fyra ordinarie ledamöter. Styrelsen har under året haft fem protokollförda styrelsemöten"

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, tvättstuga 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 kostnader.
Hyresavtalet för stora lokalen löper till den 30 juni 2023 och avtalet för den lilla lokalen till den 31 december 2021.
Skötsel av inbetalning av kvartalsavgifter och hyror har varit mycket god.
Budget för 2021 är i enlighet med resultaträkning för 2020.

Övrigt

Inga stora underhållsåtgärder har skett under 2020, vilket är i enlighet med underhållsplan.
Under året har vattenskador upptäckts i två lägenheter som har trängt ner i föreningens egendom (bjälklaget).
Med anledning av senaste årens fuktskador har föreningen låtit utföra en besiktning av samtliga våtrum i huset. De medlemmar som fått nedslag i besiktningen har av styrelsen förelagt att själva utföra en fördjupad besiktning av status i aktuella våtrum och rapportera resultat och eventuell handlingsplan till styrelsen senast den 28 februari 2021.

Stammarna har inspekterats. Stammarna är i god kondition. Föreningen bör dock planera för stambyte och våtrumsrenovering inom 10-15 år.

Stammarna har spolats under året.

Byte av trasiga stuprör har genomförts.

Diverse vattenledningar i källaren har bytts ut på grund av läckage.

Inga stora underhållsåtgärder är planerade inför kommande året 2021, vilket är i enlighet med underhållsplan.

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.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2001-2012 | 1901-1912 | 1801-1812 | 1701-1712 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 025 947 | 1 051 470 | 1 002 324 | 969 805 |
| Resultat efter finansiella poster | 69 193 | 273 496 | -638 320 | -542 918 |
| Soliditet % | 41 | 39 | 36 | 44 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Uppskriv- ningsfond | Reservfond | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat |
|---|----------------------|------------------------|---------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 778 459 | 5 000 | 15 600 | 43 800 | -655 548 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | | 273 496 |
| Förändring yttre fond | | | 7 800 | | -7 800 |
| Årets resultat | | | | | |
| Belopp vid årets utgång | 2 778 459 | 5 000 | 23 400 | 43 800 | -389 852 |
| | | | | | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | | | | | 273 496 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | | -273 496 |
| Förändring yttre fond | | | | | |
| Årets resultat | | | | | 69 193 |
| Belopp vid årets utgång | | | | | 69 193 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -389 852 |
| Årets resultat | 69 193 |
| <i>Summa</i> | -320 659 |

Förslag till disposition:

| | |
|--|-----------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 7 800 |
| Balanseras i ny räkning | -328 459 |
| <i>Summa</i> | -320 659 |

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

RESULTATRÄKNING

1

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | |
| Nettoomsättning | 1 025 947 | 1 051 470 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | 1 025 947 | 1 051 470 |
| Rörelsekostnader | | |
| Övriga externa kostnader | 2 -866 362 | -667 924 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -68 280 | -68 280 |
| Summa rörelsekostnader | -934 642 | -736 204 |
| Rörelseresultat | 91 305 | 315 266 |
| Finansiella poster | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 450 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -31 562 | -41 770 |
| Summa finansiella poster | -22 112 | -41 770 |
| Resultat efter finansiella poster | 69 193 | 273 496 |
| Resultat före skatt | 69 193 | 273 496 |
| Årets resultat | 69 193 | 273 496 |

BALANSRÄKNING

1

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | 3 | | |
| Byggnader | 4 | 4 978 777 | 5 047 057 |
| Mark | | 259 000 | 259 000 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 0 | 0 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 5 237 777 | 5 306 057 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 237 777 | 5 306 057 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 22 904 | 24 204 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 29 575 | 28 652 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 52 479 | 52 856 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 943 138 | 910 353 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 943 138 | 910 353 |
| Summa omsättningstillgångar | | 995 617 | 963 209 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 233 394 | 6 269 266 |

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
| 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 | 23 400 | 15 600 |
| Balkongfond | 6 | 43 800 | 43 800 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>2 850 659</i> | <i>2 842 859</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -389 852 | -655 548 |
| Årets resultat | | 69 193 | 273 496 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>-320 659</i> | <i>-382 052</i> |
| Summa eget kapital | | 2 530 000 | 2 460 807 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Inteckningslån | 7, 8 | 3 420 000 | 3 540 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 420 000 | 3 540 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 80 200 | 91 000 |
| Deposition hyresgäster | | 5 215 | 5 215 |
| Upplupna räntekostnader | | 1 175 | 1 129 |
| Förskottsbetalade avgifter och hyror | | 196 803 | 171 114 |
| Summa kortfristiga skulder | | 283 394 | 268 459 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 233 394 | 6 269 266 |

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 | 2020 | 2019 |
|-------|----------------------------|----------------|----------------|
| | Elektricitet | 25 865 | 25 501 |
| | Fjärrvärme | 260 472 | 270 441 |
| | Vatten | 46 140 | 37 689 |
| | Sophämtning | 37 221 | 29 696 |
| | Städning | 39 024 | 38 196 |
| | Snöröjning | 4 719 | 4 719 |
| | Reparationer och underhåll | 256 922 | 72 103 |
| | Förbrukningsmaterial | 4 771 | 2 756 |
| | Fastighetsskatt | 52 655 | 51 355 |
| | Fastighetsförsäkring | 30 799 | 29 626 |
| | Com Hem | 23 112 | 22 780 |
| | Bredband | 47 700 | 47 700 |
| | Ekonomisk förvaltning | 28 500 | 28 500 |
| | Bankkostnader | 2 633 | 1 219 |
| | Föreningsavgifter | 5 184 | 5 142 |
| | Övriga kostnader | 645 | 501 |
| | Summa | 866 362 | 667 924 |

Not 3 Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2020 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 | 2020 | 2019 |
|-------|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 6 792 617 | 6 792 617 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 6 792 617 | 6 792 617 |
| | Ingående avskrivningar | -1 745 560 | -1 677 280 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -68 280 | -68 280 |
| | Utgående avskrivningar | -1 813 840 | -1 745 560 |
| | Redovisat värde | 4 978 777 | 5 047 057 |

| Not 5 | Reparationsfond | 2020 | 2019 |
|-------|-----------------|---------------|---------------|
| | Ingående balans | 15 600 | 7 800 |
| | Avsättning | 7 800 | 7 800 |
| | Summa | 23 400 | 15 600 |

| Not 6 | Balkongfond | 2020 | 2019 |
|-------|-----------------|---------------|---------------|
| | Ingående balans | 43 800 | 43 800 |
| | Summa | 43 800 | 43 800 |

| Not 7 | Ställda säkerheter | 2020 | 2019 |
|-------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetsinteckningar (pantbrev) | 3 680 000 | 3 680 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 3 680 000 | 3 680 000 |

| Not 8 | Inteckningslån | 2020 | 2019 |
|-------|---------------------|------------------|------------------|
| | SEB 33159242 0,82 % | 820 000 | 840 000 |
| | SEB 38688139 0,82 % | 1 300 000 | 1 300 000 |
| | SEB 41634669 0,76 % | 800 000 | 800 000 |
| | SEB 42001627 0,78 % | 500 000 | 600 000 |
| | Summa | 3 420 000 | 3 540 000 |

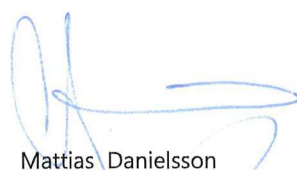
UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-02-10



Erik Mellstrand

Ehsan Fazlhashemi



Mattias Danielsson



Niclas Reinholdsson

Revisionsberättelse 2020

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 2020.

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 revisionsssed 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 2020 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 2020 utförd av Martin Olsson och Ann Wenehed mars-2021

1. Avgifter och hyror

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

2. Ekonomi

- a) God likviditet i föreningen.
- b) Resultatet är positivt. Föreningen har en god ekonomi. Det lägre positiva resultatet 2020 jämfört med 2019 förklaras av mer underhåll och reparation.

3. Styrelse

- a) Består 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. Attest saknas på fakturor som rör ekonomi, el, vatten och städning. Föreslår att elektroniska attester sammanställs och synliggörs.

5. Övrigt

- a) Bra att det även detta år finns underlag för uträkning av fastighetsskatt (konto 1619).
- b) Bra att förvaltningsberättelsen nämner hur många protokollförda styrelsemöten som hållits under året.