

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med säte i Stockholm. Föreningen har 26 bostadsrättslägenheter. Dessutom omfattar fastigheten två kommersiella lokaler som hyrs ut. Fastigheten Pionen 2 är friköpt. Fastigheten omfattar 1 529 kvm bostadsyta och 203 kvm lokalyta.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Erik Mellstrand
Elin Johansson
Henrik Frisk (avgick vid årsstämman)
Martin Olsson
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. Taxeringsvärdet är 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, vatten och sophämtning står för merparten av föreningens periodiska kostnader. Samtliga dessa kostnader har ökat under året till följd av höjda avgifter.

Föreningens kostnader under 2024 har huvudsakligen avsett förutsedda kostnader. Oplanerade kostnader har uppgått till cirka 200 000 kronor (vattenskador).

Föreningens räntekostnader ökat väsentligt i förhållande till tidigare år. Ökade räntekostnader har huvudsakligen finansierats genom minskad amortering av lån.

Hysesavtalet för stora lokalen löper till den 30 juni 2025 och avtalet för den lilla lokalen till den 31 december 2025. Avtalen förlängs för det fall ingen av parterna säger upp desamma.

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

Budget för 2025 är avseende intäkter i enlighet med resultaträkning för 2024. Med reservation för en höjning av avgifter fr.o.m. Q3, vilket kommer att beslutas om vid årsstämman.

Övrigt

Under 2024 har föreningen genomfört planerat underhåll i form av målning av yttertaket till en kostnad om 260 000 kronor. Därtill har föreningen hanterat två vattenskador till samlade kostnader om 200 000 kronor. Kostnaden för planerat underhåll och oplanerad reparation motsvarar ungefär föreningens negativa rörelseresultat för 2024 i kronor räknat.

Föreningen ska under 2025 genomföra ommålning och renovering av fastighetens fönster, vilket sker enligt plan. Underhåll av fönster ska finansieras genom upptagande av nya lån. Föreningens samlade räntekostnad bör dock inte öka under 2025, då räntan på föreningens lån sjunkit i förhållande till tidigare år. Föreningen avser att amortera det under 2025 upptagna lånet över 15 år, vilket motsvarar underhållets livslängd. Föreningen planerar andra större renoveringar framåt år 2035 bl.a. stambyte.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt. Under året har tre överlåtelse av lägenheter skett. Antalet medlemmar uppgick till 35 st vid räkenskapsårets ingång och till 37 st vid räkenskapsårets utgång.

Avgifterna höjdes med 10 procent fr o m 1 juli 2024. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 460 kr/kvm. Ytterligare avgiftshöjning kommer att diskuteras vid årsstämman 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 146 658	1 091 108	1 058 244	1 051 097
Resultat efter finansiella poster	-438 486	-38 909	188 578	-28 989
Soliditet %	38	43	43	40
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	474	451	451	451
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	63	63	65	66
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 119	2 132	2 145	2 224
Sparande (kr) per kvadratmeter	125	86	169	71
Räntekänslighet %	4,5	4,7	4,8	4,9
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	268	241	212	211

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	2 778 459	5 000	46 800	43 800	-184 470
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-38 909
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	2 778 459	5 000	46 800	43 800	-223 379
					Årets resultat
Belopp vid årets ingång					-38 909
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					38 909
Årets resultat					-438 486
Belopp vid årets utgång					-438 486

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-223 379
Årets resultat	-438 486
Summa	-661 865

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-661 865
Summa	-661 865

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

RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 146 658	1 091 108
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 146 658	1 091 108
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	2 -1 354 841	-885 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-68 280	-68 280
Summa rörelsekostnader	-1 423 121	-953 552
Rörelseresultat	-276 463	137 556
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 614	—
Räntekostnader och liknande resultatposter	-171 637	-176 465
Summa finansiella poster	-162 023	-176 465
Resultat efter finansiella poster	-438 486	-38 909
Resultat före skatt	-438 486	-38 909
Årets resultat	-438 486	-38 909

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

3

Byggnader

4

4 705 657

4 773 937

Mark

259 000

259 000

Inventarier, verktyg och installationer

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

4 964 657

5 032 937

Summa anläggningstillgångar

4 964 657

5 032 937

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

16 809

17 805

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

84 004

45 755

Summa kortfristiga fordringar

100 813

63 560

Kassa och bank

Kassa och bank

702 866

1 123 133

Summa kassa och bank

702 866

1 123 133

Summa omsättningstillgångar

803 679

1 186 693

SUMMA TILLGÅNGAR

5 768 336

6 219 630

		2024-12-31	2023-12-31
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	46 800
Balkongfond	6	43 800	43 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 874 059</i>	<i>2 874 059</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-223 379	-184 470
Årets resultat		-438 486	-38 909
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-661 865</i>	<i>-223 379</i>
Summa eget kapital		2 212 194	2 650 680
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	7, 8	3 240 000	3 260 000
Summa långfristiga skulder		3 240 000	3 260 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 340	108 085
Deposition hyresgäster		5 215	5 215
Upplupna räntekostnader		4 451	6 468
Förskottsbetalade avgifter och hyror		191 136	189 182
Summa kortfristiga skulder		316 142	308 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 768 336	6 219 630

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-276 463	137 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	68 280	68 280
Erhållen utdelning	9 614	—
Erlagd ränta	-171 637	-176 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-370 206	29 371
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-37 253	—
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	7 192	4 629
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	—	31 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-400 267	65 477
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	-420 267	45 477
Likvida medel vid årets början	1 123 133	1 077 656
Likvida medel vid årets slut	702 866	1 123 133

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	2024	2023
	Elektricitet	39 969	37 486
	Fjärrvärme	341 391	313 003
	Vatten	82 570	66 059
	Sophämtning	60 724	43 646
	Städning	44 964	47 992
	Snöröjning	5 031	4 719
	Reparationer och underhåll	561 267	147 179
	Förbrukningsmaterial	0	6 879
	Fastighetsskatt	58 750	57 725
	Fastighetsförsäkring	52 699	47 936
	Com Hem	28 064	26 363
	Bredband	47 700	47 700
	Ekonomisk förvaltning	28 500	28 500
	Bankkostnader	2 058	2 226
	Föreningsavgifter	0	5 730
	Övriga kostnader	1 154	2 129
	Summa	1 354 841	885 272

Not 3 Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2024 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	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Utgående anskaffningsvärden	6 792 617	6 792 617
	Ingående avskrivningar	-2 018 680	-1 950 400
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-68 280	-68 280
	Utgående avskrivningar	-2 086 960	-2 018 680
	Redovisat värde	4 705 657	4 773 937

Not 5	Fond yttre underhåll	2024	2023
	Ingående balans	46 800	39 000
	Avsättning	0	7 800
	Summa	46 800	46 800

Not 6	Balkongfond	2024	2024
	Ingående balans	43 800	43 800
	Summa	43 800	43 800

Not 7	Ställda säkerheter	2024	2023
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	3 680 000	3 680 000
	Summa ställda säkerheter	3 680 000	3 680 000

Not 8	Inteckningslån	2024	2023
	SEB 33159242 3,60 %	740 000	760 000
	SEB 38688139 3,62 %	1 200 000	1 200 000
	SEB 41634669 3,60 %	800 000	800 000
	SEB 42001627 3,57 %	500 000	500 000
	Summa	3 240 000	3 260 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-02-11



Erik Mellstrand



Elin Johansson



Martin Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Larisa Gyllenrapp
Revisor

Ulf Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse 2024

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 2024.

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 ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

Ulf Nilsson

Larisa Gyllenrapp

Noteringar från internrevision av år 2024 utförd av Ulf Nilsson och Larisa Gyllenrapp april-2025

1. Årsredovisning

- a) Saknar information om hyresutveckling. Förslag på hyresförändring i % brukar inkluderas i årsredovisningen.
- b) Det vore bra om not för långfristiga skulder även visar förfallodag för respektive lån.

2. Avgifter

- a) Tydlig och bra matris finns nu med i bokföringen där det enkelt framgår att samtliga avgifter är erlagda.
- b) 3 överlåtelser har skett under året enligt årsredovisningen. Framgår inte av huvudboken.

3. Likvida medel

- a) God likviditet i föreningen.

4. Styrelse

- a) Består av 4 ordinarie ledamöter och en suppleant.
(Krav på minst 3 och max 5 ledamöter och 1 suppleant enligt stadgarna, vilket gör att kraven är uppfyllda)

5. Klassificering

- a) Bra att underlag som visar hur uträkningen av fastighetsskatt gjorts är införlivad.

6. Verifikationsanalys

- a) Bedömer att det är mycket god ordning på bokföringen.
- b) Verifikation A103 från fastighetsägarna Service gällande förstudie av vindskonvertering saknar rapport.
- c) Verifikation A126 från Priwiba Bygg&Konsult, oklart vad självrisk om 50% omfattar.

7. Övrigt

- a) Resultatet är negativt. Bedömer dock att föreningen har en god ekonomi.
- b) Onormalt höga kostnader för reparationer och underhåll noteras där flertalet härrör till fastighetens VA.
- c) Förutbetalda hyror och avgifter uppgår till 191 136 kr.