

Årsredovisning för
BOSTADSFÖRENINGEN KV. PIONEN NR 4 U P A
702001-6742

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Kassaflödesanalys	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSFÖRENINGEN KVARTERET PIONEN NR 4 U P A, 702001-6742, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Föreningen äger fastigheten Pionen 4 i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

- Föreningen har en underhållsplan, läs mer i förvaltningsberättelsen
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna bestäms årligen på ordinarie föreningsstämma

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fast egendom i Stockholm samt i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-30 hos Bolagsverket.
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s k privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) samt genom föreningens stadgar.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2024-04-15. Extra föreningsstämma hölls 2024-08-19 för beslut om ändrade stadgar.

Verksamheten

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgar. För överlåtelseavgift svarar säljare och köpare gemensamt. För närvarande tas inga avgifter ut.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Årsavgift/m² bostadsyta	172	164	156	156
Årsavgift i förhållande till totala intäkter %	27	28	28	29
Hyror/m² lokaler	2 093	1 998	1 893	1 783
Skuldsättning/m² totalyta	1 776	1 776	1 850	1 850
Skuldsättning/m² bostadsyta	2 152	2 152	2 242	2 242
Räntekänslighet	13	13	14	14
Energikostnad/m² totalyta	215	169	179	159
Sparande per kvadratmeter	48	62	41	114
Soliditet %	38	40	40	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-123	-89	-155	142
Nettoomsättning (tkr)	2 090	1 964	1 860	1 765

Definitioner: se not

SV FA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen ingick tioårigt avtal med Tele2/Net4Mobility HB om att upplåta plats på taket för mobilmast med start från 2024-07-01 efter godkännande på årsstämman.
- Föreningen har ny hyresgäst i källarlokalen - High Mind Group AB.
- Stamrör är bytt hos hyresgästen Babyland.
- Renovering av hisskorgen slutförd.
- Inköp av ny tvättmaskin i tvättstugan.
- Två vattenskador har uppstått hos medlemmar, i det ena fallet pga tidigare bristfälligt utförd renovering och i det andra fallet pga läckande koppling i diskbänkskåp.
- Två gårdskvällar har anordnats för gemensam städning av innergården.
- Extrastämma hölls i augusti för att fatta beslut om ändring av stadgar med tonvikt på §26. De föreslagna ändringarna erhöll inte en tillräcklig majoritet för att vinna bifall.

Information

Styrelsen

Ordförande	Pieter Herneryd
Sekreterare	Johan Krisår
Kassör	Peter Sterky
Ledamot	Ursula Carlgren
Ledamot	Peter Wejdmark
Ledamot	Johan Frostegård
Vice ordförande	Olof Nordin

Interna Revisorer

Revisor	Sören Mellstig
Revisor	Fredrik Allgén

Valberedning

Ordinarie	Curt Källströmer
Ordinarie	Ellinor Sterky

Tekniska data

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, Stockholm Pionen 4, förvärvades 1920. Till fastigheten hör även marken. Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av ett flerbostadshus.

Värdeåret är 19  allabrf.se

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 021 m², varav 3 318 m² utgör boyta och 703 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

22 lägenheter upplåts som andelar i föreningen samt upplåts 4 lokaler med hyresrätt. Utöver detta finns även hyreskontrakt för mobilmast på fastighetens tak sedan andra halvåret 2024.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, bastu och innergård.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen. Nedanstående underhåll har utförts under året eller övervägs att genomföras:

84 FA

Underhållsplan

Åtgärd:	Vad:	När:
Ny tvättmaskin	-	Genomfört 2024
Delvis omputsning	Avser takfoten	Planeras 2025
Avloppsstammar	Löpande kontroll och utbyte	
Fasad	Gårdshuset mot frejgatan	
Ventilation	Badrum nordvästra flygeln	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Ekonomisk förvaltning	Blue Mind AB
Snöskottning	Lindfors Plåtslageri AB
Städning	Anders Lindbergs Städfirma AB
Bredband/TV/Telefoni	Telenor, Tele2
Värme (övervakning)	Energisparkonsult AB
Hisservice	Hissen Elektromekaniska AB
Inpassering	Säkerhetsgruppen AB

Lägenhetsförteckning och teknisk förvaltning utförs av styrelsen.

Föreningens ekonomi

Föreningens intäkter ökade jämfört med föregående år dels till följd av avgiftshöjningen 2023-07-01 (med 10%) som under 2024 fick fullt genomslag, dels pga indexjusterade lokalhyresintäkter och dels till följd av nya hyresintäkter genom mobilmastupplåtelsen. Vattenskador har bruttoredovisats: Ersättning från försäkringsbolaget har redovisats som övrig intäkt och föreningens kostnad har redovisats under rörelsens kostnader. Värmekostnaderna har stigit under året, dels till följd av taxeökning men även pga en periodiseringskostnad om 88 020 kronor. Den senare påverkade inte kassaflödet.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 361 006	60 000	3 955 239	-89 018
Omföring av föreg års vinst			-89 018	89 018
Årets resultat				-123 392
Vid årets slut	1 361 006	60 000	3 866 221	-123 392

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 742 829, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	3 742 829
Summa	3 742 829

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

sv FA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	2 090 023	1 964 202
Övriga rörelseintäkter	3	196 958	29 247
		2 286 981	1 993 449
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 701 752	-1 331 203
Övriga externa kostnader	5	-68 502	-73 721
Personalkostnader		-1 750	-6 671
Summa rörelsens kostnader		-1 772 004	-1 411 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-318 074	-317 193
Rörelseresultat		196 903	264 661
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 177	3 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 472	-356 896
Resultat efter finansiella poster		-123 392	-89 018
Resultat före skatt		-123 392	-89 018
Årets resultat	14	-123 392	-89 018

54 FA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		196 903	264 661
Avskrivningar		318 074	317 193
		514 977	581 854
Erhållen ränta		2 177	3 217
Erlagd ränta		-352 593	-298 359
Betald skatt		-3 696	1 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		160 865	288 252
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 951	222 278
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		412 614	111 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten		562 528	621 849
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-53 562	-56 567
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 562	-56 567
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-300 000
Årets kassaflöde		508 966	265 282
Likvida medel vid årets början		514 550	249 268
Likvida medel vid årets slut		1 023 516	514 550

Noter till kassaflödesanalysen

Not Likvida medel

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	1 023 516	514 550
	1 023 516	514 550



Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

501 FA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 927 915	12 235 420
Inventarier	7	81 700	38 707
		<u>12 009 615</u>	<u>12 274 127</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 012 415</u>	<u>12 276 927</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	506 837	495 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 081	17 018
		<u>523 918</u>	<u>512 967</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 023 516	514 550
Summa omsättningstillgångar		<u>1 547 434</u>	<u>1 027 517</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 559 849</u>	<u>13 304 444</u>

54 FA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		1 361 006	1 361 006
Reservfond		60 000	60 000
		<u>1 421 006</u>	<u>1 421 006</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 866 221	3 955 239
Årets resultat		-123 392	-89 018
		<u>3 742 829</u>	<u>3 866 221</u>
Summa eget kapital		<u>5 163 835</u>	<u>5 287 227</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 140 000	7 140 000
		<u>7 140 000</u>	<u>7 140 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		408 697	160 188
Skatteskulder		8 571	12 267
Övriga kortfristiga skulder		50 654	58 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	788 092	646 395
		<u>1 256 014</u>	<u>877 217</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 559 849</u>	<u>13 304 444</u>

57 FA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Byggnadsstomme	100
Gården	50
Fastighetsförbättring	5
Värmeanläggning	20
Elanläggning	20
Hissanläggning	20
Ventilation	40
Stambyte	40
Fasad	25
Fönster	40
Tak	30

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

847A

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	569 330	544 055
Hyror lokaler momspliktiga	1 471 231	1 404 562
Hyror mast momspliktiga	32 500	-
Hyror förråd	16 962	15 585
Summa	2 090 023	1 964 202

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aterbäring försäkringsbolag	10 650	20 500
Försäkringsersättningar	186 308	
Övrigt		8 747
Summa	196 958	29 247

Not 4 Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetskostnader		
Elkostnader	38 352	42 670
Värme	748 116	583 139
Vatten och avlopp	77 134	69 411
Städning	64 517	60 378
Grovsopor	41 270	42 957
Sophämtning	53 157	48 876
Service/ serviceavtal	14 844	33 278
Tillsynsavgifter myndigheter	2 116	1 889
Summa	1 039 506	882 598

Reparationer

Reparation och underhåll av fastighet	3 807	11 863
Reparation och underhåll (lås)	1 800	2 255
Reparation och underhåll (vatten)	312 539	47 310
Reparation och underhåll (skadegörelse)	9 628	8 750
Reparation och underhåll (fönster)		39 777
Reparation och underhåll (hiss)	27 546	33 474
Summa	355 320	143 429

Övriga fastighetskostnader

Programvaror 	7 264	5 216
Kontorsmateriel och trycksaker	954	162
Bredband	46 683	44 297
TV	7 890	7 462
Försäkring	63 534	54 420
Kostnader för bevakning och larm	1 999	14 777
Bankkostnader	2 794	1 550
Övriga fastighetskostnader	9 948	12 334
Summa	141 066	140 218

Fastighetsskatt	165 860	164 958
TOTALT	1 701 752	1 331 203

SN FA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsmateriel	175	299
Representation och sammanträdeskostnader	10 919	3 465
Tele- och datakommunikation	6 817	6 269
Redovisningstjänster	43 648	68 553
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 880	4 880
Övriga externa kostnader	2 063	-9 745
TOTALT	68 502	73 721

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 586 453	16 616 292
Vid årets slut	16 586 453	16 616 292
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 351 033	-4 081 539
-Årets avskrivning	-307 505	-307 516
-Årets omräkningsdifferenser		8 183
Vid årets slut	-4 658 538	-4 380 872
Redovisat värde vid årets slut	11 927 915	12 235 420
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	413 400	413 400
Redovisat värde vid årets slut	413 400	413 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 800 000	48 800 000
Taxeringsvärde mark	114 200 000	114 200 000
	163 000 000	163 000 000

Not 7 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	48 384	
-Nyanskaffningar	53 562	48 384
	101 946	48 384
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 677	
-Årets avskrivning	-10 569	-9 677
	-20 246	-9 677
Redovisat värde vid årets slut	81 700	38 707

511 FA

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
-Vid årets början	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 907	15 733
Fordringar	504 930	480 216
	506 837	495 949

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	5 326	4 947
Övriga poster	11 755	12 071
	17 081	17 018

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2023-12-31
02-022161-111622	1 950 000	3,7	1 950 000	5,05
02-022161-150088	1 000 000	3,8	1 000 000	5,05
02-022161-240822	800 000	3,7	800 000	5,05
02-022161-663142	310 000	3,8	310 000	5,05
02-022161-830182	1 100 000	3,8	1 100 000	5,05
02-022161-849990	-	-	-	-
02-022161-977626	990 000	3,7	990 000	5,05
02-022161-977627	990 000	3,7	990 000	5,05
	7 140 000		7 140 000	

Bostadsföreningens lån löper amorteringsfritt.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 140 000	7 140 000
	7 140 000	7 140 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränta	47 016	77 137
Avgifter och hyror	587 469	491 983
Övrigt	153 607	77 275
	788 092	646 395

sn FA

Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Uppgifter enligt taxeringsbeslut, 4021 m² bostäder och 703 m² lokaler.

Årsavgift/m² bostadsyta

Genomsnittlig årsavgift per kvm.

Årsavgift i förhållande till totala intäkter %

Årsavgifter andel i förening/nettoomsättning

Hyror/m² lokaler

Genomsnittlig årshyra per kvm avseende lokaluthyrningen.

Skuldsättning/m² totalyta

Bostadsföreningens lånebörda / totalyta

Skuldsättning/m² bostadsyta

Bostadsföreningens lånebörda / bostadsyta

Räntekänslighet

Bostadsföreningens lånebörda / årsavgifter

Energikostnad/m² totalyta

Bostadsföreningens uppvärmning-, el- och vatten/-kostnader / totalyta

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat justerat för avskrivningar och ej normalt förekommande kostnader / bostadsyta.

Soliditet

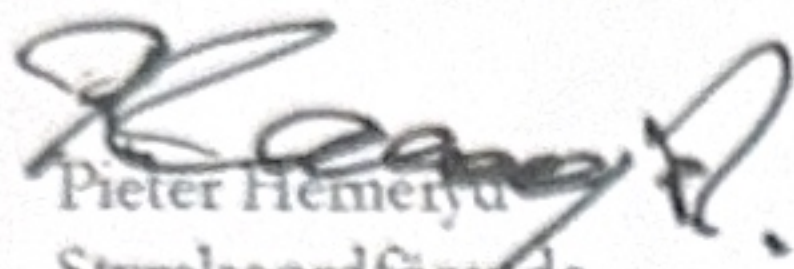
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

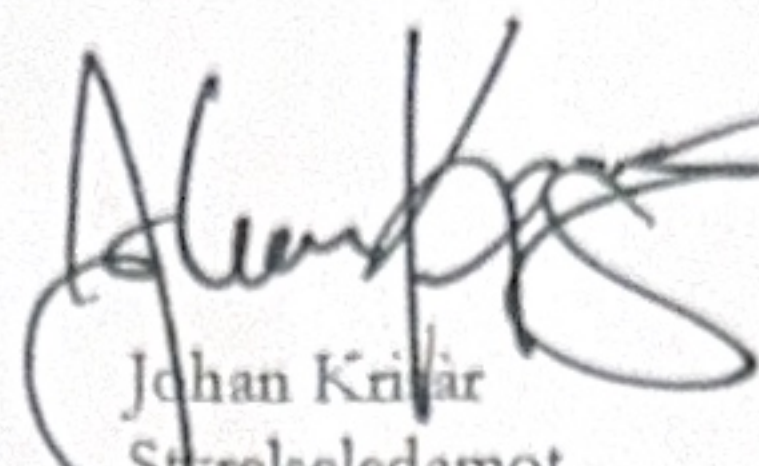
Not 14 Framtida ekonomiska åtaganden

Bostadsföreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2024 men ett positivt kassaflöde. Styrelsens bedömning är att samtliga framtida ekonomiska åtaganden inom överskådlig framtid kommer att kunna genomföras på ett tillfredsställande sätt.

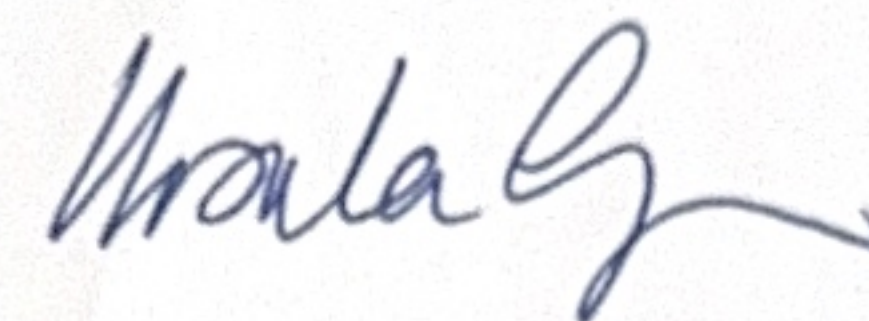
Underskrifter

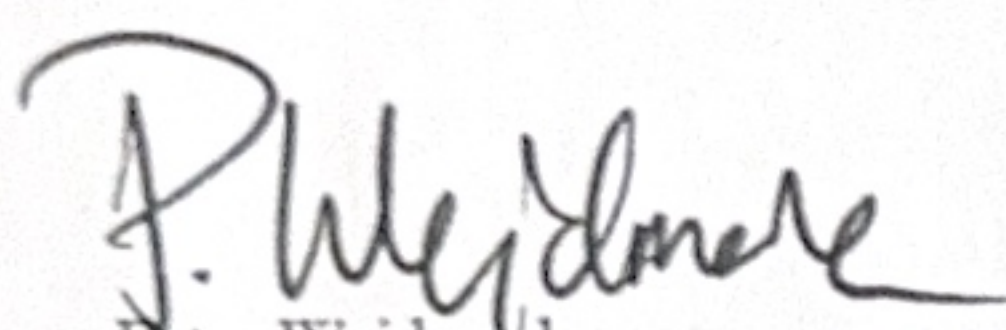
Stockholm

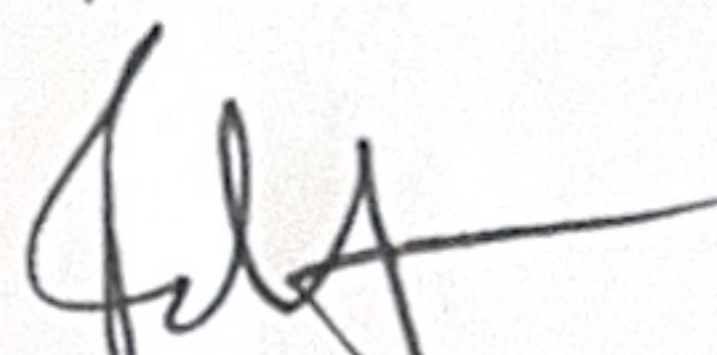

Peter Hemeryd
Styrelseordförande

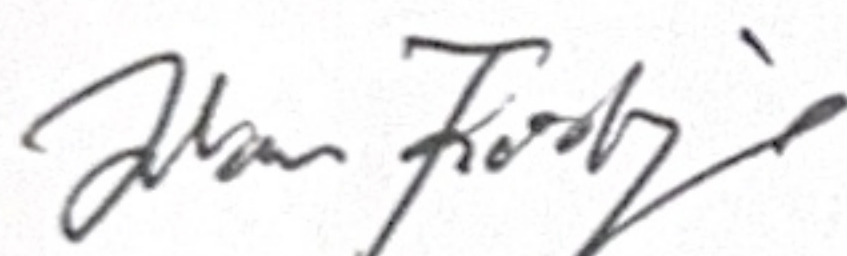

Johan Krikr
Styrelseledamot


Olof Nordin
Styrelseledamot


Ursula Carlgren
Styrelseledamot

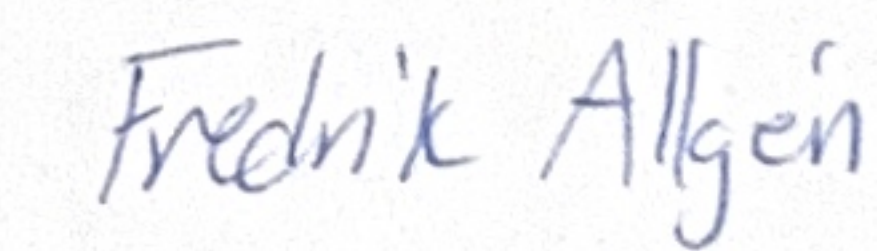

Peter Wejdmark
Styrelseledamot


Peter Sterky
Styrelseledamot


Johan Frostegård
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats


Sören Mellstig
Intern revisor


Fredrik Allgén
Intern revisor