

Org Nr: 716425-8084

Styrelsen för Brf Pionen 1

Org.nr: 716425-8084

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF PIONEN 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Pionen 1 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	27	2.856
Hyresrätter	1	37
Lokaler	4	504
Parkering och garageplatser	7	--

Föreningens fastighet är byggd 1907. Värdeår är 1978.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrad.

Genomfört underhåll

Under året har enligt underhållsplanen vidtagits åtgärder såsom revision av elcentraler och kablage med åtföljande upprustning och uppmärkning av elutrustningen i källare och garage. Scanova fd Televerket har lagt om telekablar i garaget.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	ovk	Kontroll har gjorts 2019 återkontroll återstår
2020 -2021	Vind och plan 6	Brandskyddsutredning följt av upphandling av erforderlig byggentreprenad

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2010	Gårdrenovering	Omläggning av hela anläggningsytan på gården
2011	Takrenovering	Byte av takplåt
2015	Trapphus i 17	Ommålning
2016	Hisschakt i 36 A och B	Renoveing och ommålning
2017	Källare	Målning och renovering
2019	Stammar	Stamspolning

Övriga väsentliga händelser

Skadedjursangrepp

Under hösten 2020 har avloppssystemet undersökts av Anticimex och genomgått ombyggnad i vissa delar på grund av skadedjursangrepp. Vissa delar har rensats med spolbil och dokumenterats genom filmning. Därefter har det i Anticimex regi utförts ombyggnad av vissa ledningar och golvbrunnar samt sju stycken så kallade råttstopp installerats. Stockholm vatten och avlopp har genom filmning konstaterat en för föreningen okänd avloppsledning till stadens avloppsnät från Karlbergsfasaden funnit att ritningen inte överensstämmer med verkliga förhållanden.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman närvarade 20 medlemmar varav samtliga var röstberättigade inklusive fullmakter representerades sammanlagt 37 röster.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Erik Alfort	Ledamot, ordförande
Sven Hamberg	Ledamot, sekreterare
Yvonne Frykman	Ledamot
Anton Strand	Ledamot
Sofie Jorheden	Ledamot
Christer Wijnblad	Suppleant
Karl-Petter Barfvenstam	Suppleant
Mike Reda	Suppleant

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sture Kullman	Föreningsvald ordinarie revisor
Katarina Lindholm	Finnhammars revisionsbyrå

Valberedning

Valberedningen består av representanter från alla tre uppgångar:

Helena Helsing-Mork

Birgitta Bernström

Gun Nilsson

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upphandlats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 40 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har två överlåtelse skett. Vi hälsar Ingemar och Ingela Björholt (17) samt Shuai Qu och Na Zhen (36B), välkomna som medlemmar i föreningen 2020.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning	2.100	2.125	2.127	2.424	2.436
Resultat efter finansiella poster	246	487	181	483	748
Årsavgift*, kr/kvm	392	392	392	392	392
Drift**, kr/kvm	364	353	366	418	387
Belåning, kr/kvm	3.399	3.291	3.000	2.913	2.570
Soliditet, %	59	59	62	63	67

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på alla driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll och exklusive avskrivningar.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 301 076	1 168 377	279 260	12 847	483 377
Balanseras i ny räkning				483 377	-483 377
Reservering till fond 2019			120 000	-120 000	
Ianspråktagande av fond					
Årets resultat					747 791
Belopp vid årets slut	16 301 076	1 168 377	399 260	376 223	747 791

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	376 233
Årets resultat	<u>747 794</u>
	1 124 014

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	120 000
I anspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	<u>1 004 014</u>
	1 124 014

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning 2020.12.31 finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Pionen 1

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 411 306	2 424 189
Övriga rörelseintäkter	Not 2	25 312	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-1 176 847	-1 481 537
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 029	-51 127
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-32 760	-36 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-310 039	-310 039
Summa rörelsekostnader		<u>-1 626 675</u>	<u>-1 878 967</u>
Rörelseresultat		809 943	545 222
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 644	1 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-63 796	-63 335
Summa finansiella poster		<u>-62 152</u>	<u>-61 845</u>
Årets resultat		747 791	483 377

Brf Pionen 1

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	26 214 137	26 524 176
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
		<u>26 214 136</u>	<u>26 524 175</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 214 136</u>	<u>26 524 175</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 183	6 738
Övriga fordringar	Not 10	2 164 251	2 168 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 341	41 496
		<u>2 200 775</u>	<u>2 216 389</u>
Kassa och bank	Not 12	2 290	3 840
Summa omsättningstillgångar		<u>2 203 065</u>	<u>2 220 229</u>
Summa tillgångar		28 417 201	28 744 404

Brf Pionen 1

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	17 469 453	17 469 453	
Yttre underhållsfond	399 260	279 260	
	<u>17 868 713</u>	<u>17 748 713</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	376 223	12 847	
Årets resultat	747 791	483 377	
	<u>1 124 014</u>	<u>496 223</u>	
Summa eget kapital	<u>18 992 727</u>	<u>18 244 936</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	8 730 085
		<u>0</u>	<u>8 730 085</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 730 085	1 166 412
Leverantörsskulder		93 902	192 486
Skatteskulder		51 782	30 354
Övriga skulder	Not 15	89 184	36 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	459 521	343 581
		<u>9 424 474</u>	<u>1 769 383</u>
Summa skulder		<u>9 424 474</u>	<u>10 499 468</u>
Summa eget kapital och skulder	28 417 201	28 744 404	

Brf Pionen 1

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	747 791	483 377
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	310 039	310 039
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 057 830	793 416
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 723	-3 548
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	91 418	9 929
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 160 971	799 796
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 166 412	-295 172
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 166 412	-295 172
Årets kassaflöde	-5 441	504 624
Likvida medel vid årets början	2 171 926	1 667 301
Likvida medel vid årets slut	2 166 485	2 171 926

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Brf Pionen 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Brf Pionen 1

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 117 584	1 117 584
Individuell mätning el	1 723	1 529
Hyror	1 331 821	1 279 974
Övriga intäkter	19 603	29 902
Bruttoomsättning	<u>2 470 731</u>	<u>2 428 989</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-59 425	-4 800
	2 411 306	2 424 189
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Covid-19 ersättning från Boverket	25 312	0
	<u>25 312</u>	<u>0</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	136 628	168 540
Reparationer	213 541	303 460
El	52 868	60 658
Uppvärmning	412 980	429 943
Vatten	54 346	50 874
Sophämtning	38 982	30 668
Fastighetsförsäkring	70 665	66 127
Kabel-TV och bredband	15 812	14 108
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	146 012	144 556
Förvaltningsarvoden	32 945	50 079
Övriga driftkostnader	2 070	12 179
Planerat underhåll	0	150 344
	<u>1 176 847</u>	<u>1 481 537</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 779	3 719
Administrationskostnader	5 539	4 577
Extern revision	18 921	18 750
Konsultkostnader	73 556	18 939
Medlemsavgifter	5 234	5 142
	<u>107 029</u>	<u>51 127</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	26 500	28 500
Revisionsarvode	1 500	1 500
Sociala avgifter	4 760	6 264
	<u>32 760</u>	<u>36 264</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	771	857
Övriga ränteintäkter	873	633
	<u>1 644</u>	<u>1 490</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	62 094	61 211
Övriga räntekostnader	1 702	2 124
	<u>63 796</u>	<u>63 335</u>

Brf Pionen 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 542 736	24 542 736
Ingående anskaffningsvärde mark	6 117 000	6 117 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 659 736	30 659 736
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 135 560	-3 825 521
Årets avskrivningar	-310 039	-310 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 445 599	-4 135 560
Utgående redovisat värde	26 214 137	26 524 176
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 400 000	5 400 000
Summa taxeringsvärde	126 600 000	126 600 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	48 602	48 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 602	48 602
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-48 603	-48 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 603	-48 603
Bokfört värde	0	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	56	69
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 164 195	2 168 086
	2 164 251	2 168 155
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	35 341	41 496
	35 341	41 496

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Brf Pionen 1

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 12 Kassa och bank					
	Handelsbanken	2 290	3 840		
		2 290	3 840		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	258193	0,60%	2021-03-16	8 730 085	175 000
				8 730 085	175 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				7 855 085
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			12 950 000	12 950 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld	8 730 085	1 166 412		
		8 730 085	1 166 412		
	Varav amortering	175 000	1 166 412		
Not 15 Övriga skulder					
	Momsskuld	89 184	36 550		
		89 184	36 550		
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader	2 474	3 310		
	Förutbetalda hyror och avgifter	291 497	192 093		
	Övriga upplupna kostnader	165 550	148 178		
		459 521	343 581		

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Brf Pionen 1

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Erik Alfort

.....
Sven Hamberg

.....
Yvonne Frykman

.....
Anton Strand

.....
Sofie Jorheden

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Sture Kullman
Av föreningen vald revisor

.....
Katarina Lindholm / Finnhammars Revisionsbyrå AB
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SOFIE JORHEDEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19860313xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-04-21 12:34:17Z



YVONNE FRYKMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19530403xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2021-04-21 12:34:45Z



ERIK ALFORT

Styrelseledamot

Serienummer: 19520420xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2021-04-21 12:34:03Z



Sven Hamberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19841023xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2021-04-21 15:18:46Z



Anton Olof Strand

Styrelseledamot

Serienummer: 19750921xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-04-21 17:05:39Z



Sven Sture Lennart Kullman

Lekmannarevisor

Serienummer: 19520113xxxx

IP: 78.78.xxx.xxx

2021-04-21 17:15:43Z



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-04-21 17:33:07Z



Penneo dokumentnyckel: 5JIM1-O5CCZ-2XHCL-4AYZA-6VPJ4-2JEEQ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>