

Årsredovisning för

BOSTADSFÖRENINGEN KV. PIONEN NR 4 U P A

702001-6742

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01 - 2025-12-31. Föreningen äger fastigheten Pionen 4 i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

- Föreningen har en underhållsplan.
- 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 2025-04-28.

Medlemmar

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 1 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: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Årsavgift/m ² bostadsyta	172	172	164	156
Årsavgift i förhållande till totala intäkter %	26	27	28	28
Hyror/m ² lokaler	2 160	2 093	1 998	1 893
Skuldsättning/m ² totalyta	1 776	1 776	1 776	1 850
Skuldsättning/m ² bostadsyta	2 152	2 152	2 152	2 242
Räntekänslighet	13	13	13	14
Energikostnad/m ² totalyta	192	215	169	179
Sparande per kvadratmeter	99	48	62	41
Synlig Soliditet %	38	38	40	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	54	-123	-89	-155
Nettoomsättning (tkr)	2 172	2 090	1 964	1 860

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En vattenskada inträffade hos Fastighetsbyrån som ledde till viss påverkan för föreningen och enskilda medlemmar (källaren). Skadorna bedömdes ha uppstått pga bristande handhavande och är nu åtgärdade.
- Skadan på takfoten mot Karlbergsvägen är åtgärdad.
- En bättringsrenovering av tidigare hål i fasaden är utförd.
- Delar av taket har förbättringsmålats.
- Värmesystemets prognosstyrningssystem har uppgraderats.
- Boknings- och inpasseringssystemet har uppgraderats.
- Hissens bärlinor (vagnar) har bytts ut.
- Två gårdskvällar har anordnats för gemensam städning av innergården.
- Beslut har tagits om att renovera gårdshusets fasad mot Frejgatan. Arbetet är planerat att genomföras under sensvåren 2026.

Information

Styrelsen

Peter Sterky	Ordförande
Olof Nordin	Tekniskt ansvarig
Theo Bengtsson	Kassör (till och med 2026-01-15)
Kriselda Bardach	Sekreterare
Daniel Redgert	Ledamot
Johan Frostegård	Ledamot
Peter Wejdmark	Ledamot (extern, t o m 2025-09-10)

Interna Revisorer

Fredrik Allgén	Revisor
Johan Krisár	Revisor

Valberedning

Curt Källströmer
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 1930.

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 samt hyresavtal för reklamtaflor.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, bastu och innergård.

A

FA P3

Teknisk status

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

Underhållsplan

Åtgärd:	Vad:	När:
Avloppsstammar	Löpande kontroll och utbyte	
Fasad	Gårdshuset mot Frejgatan	Senvåren 2026
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 pga indexjusterade lokalhyresintäkter och till följd av det fulla genomslaget av nya hyresintäkter genom mobilmastupplåtelsen. Medlemsavgifterna har hållits oförändrade. Vattenskador har bruttoredovisats: Ersättning från försäkringsbolaget har redovisats som övrig intäkt och föreningens kostnad har redovisats under rörelsens kostnader. Värmekostnaderna har sjunkit under året, trots en taxehöjning, dels pga det relativt varmare vädret under vintern, dels pga att en extraordinär periodiseringskostnad togs under föregående år.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 731 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 361 006	60 000	3 866 221	-123 392
Omföring av föreg års vinst			-123 392	123 392
Årets resultat				54 089
Vid årets slut	1 361 006	60 000	3 742 829	54 089

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 796 918, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	3 796 918
Summa	3 796 918

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

A

FA

PJ

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	2 172 080	2 090 023
Övriga rörelseintäkter	3	14 643	196 958
		<u>2 186 723</u>	<u>2 286 981</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 449 499	-1 701 752
Övriga externa kostnader	5	-83 050	-68 502
Personalkostnader		-1 313	-1 750
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 533 862</u>	<u>-1 772 004</u>
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-343 664	-318 074
Rörelseresultat		<u>309 197</u>	<u>196 903</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		755	2 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 863	-322 472
Resultat efter finansiella poster		<u>54 089</u>	<u>-123 392</u>
Resultat före skatt		<u>54 089</u>	<u>-123 392</u>
Årets resultat	14	<u>54 089</u>	<u>-123 392</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		309 197	196 903
Avskrivningar		343 664	318 074
		652 861	514 977
Erhållen ränta		755	2 177
Erlagd ränta		-264 692	-352 593
Betald skatt		-5 406	-3 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		383 518	160 865
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		5 749	-10 951
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		157 957	412 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten		547 224	562 528
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-417 513	-53 562
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-417 513	-53 562
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		129 711	508 966
Likvida medel vid årets början		1 023 516	514 550
Likvida medel vid årets slut		1 153 227	1 023 516

Noter till kassaflödesanalysen

Not Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	1 153 227	1 023 516
	1 153 227	1 023 516

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.



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 022 153	11 927 915
Inventarier	7	61 311	81 700
		12 083 464	12 009 615
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		12 086 264	12 012 415
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	423 476	506 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	94 692	17 081
		518 168	523 918
<i>Kassa och bank</i>		1 153 227	1 023 516
Summa omsättningstillgångar		1 671 395	1 547 434
SUMMA TILLGÅNGAR		13 757 659	13 559 849



FA RS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		3 742 829	3 866 221
Årets resultat		54 089	-123 392
		<u>3 796 918</u>	<u>3 742 829</u>
Summa eget kapital		<u>5 217 924</u>	<u>5 163 835</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 140 000	7 140 000
		<u>7 140 000</u>	<u>7 140 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		644 525	408 697
Skatteskulder		3 165	8 571
Övriga kortfristiga skulder		19 251	50 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	732 794	788 092
		<u>1 399 735</u>	<u>1 256 014</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 757 659</u>	<u>13 559 849</u>

FA PS

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>År</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

Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	569 326	569 330
Hyror lokaler momspliktiga	1 518 162	1 471 231
Hyror mast momspliktiga	66 060	32 500
Hyror förråd	18 532	16 962
Summa	2 172 080	2 090 023

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring försäkringsbolag	10 900	10 650
Försäkringsersättningar	3 743	186 308
Summa	14 643	196 958

Not 4 Driftkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetskostnader		
Elkostnader	53 934	38 352
Värme	640 567	748 116
Vatten och avlopp	76 127	77 134
Städning	82 828	64 517
Grovsopor	45 342	41 270
Sophämtning	40 661	53 157
Service/ serviceavtal	18 449	14 844
Tillsynsavgifter myndigheter		2 116
Summa	957 908	1 039 506
Reparationer		
Reparation och underhåll av fastighet	51 228	3 807
Reparation och underhåll (lås)	1 305	1 800
Reparation och underhåll (vatten)	15 957	312 539
Reparation och underhåll (skadegörelse)		9 628
Reparation och underhåll (fönster)	10 375	
Reparation och underhåll (hiss)	87 451	27 546
Summa	166 316	355 320
Övriga fastighetskostnader		
Programvaror	7 731	7 264
Kontorsmateriel och trycksaker		954
Bredband	46 911	46 683
TV	7 952	7 890
Försäkring	66 445	63 534
Kostnader för bevakning och larm	20 709	1 999
Bankkostnader	3 424	2 794
Övriga fastighetskostnader	10 174	9 948
Summa	163 346	141 066
Fastighetsskatt	161 929	165 860
TOTALT	1 449 499	1 701 752

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förbrukningsmateriel	565	175
Representation och sammanträdeskostnader	9 664	10 919
Tele- och datakommunikation	9 511	6 817
Redovisningstjänster	56 821	43 648
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 880
Övriga externa kostnader	2 099	2 063
TOTALT	83 050	68 502

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 586 453	16 586 453
-Nyanskaffningar	417 513	
Vid årets slut	17 003 966	16 586 453
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 658 538	-4 351 033
-Årets avskrivning	-323 275	-307 505
Vid årets slut	-4 981 813	-4 658 538
Redovisat värde vid årets slut	12 022 153	11 927 915
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	413 400	413 400
Redovisat värde vid årets slut	413 400	413 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 600 000	48 800 000
Taxeringsvärde mark	104 800 000	114 200 000
	162 400 000	163 000 000

Not 7 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	101 946	48 384
-Nyanskaffningar		53 562
	101 946	101 946
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-20 246	-9 677
-Årets avskrivning	-20 389	-10 569
	-40 635	-20 246
Redovisat värde vid årets slut	61 311	81 700

FA PS

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
-Vid årets början	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 726	1 907
Fordringar	391 750	504 930
	423 476	506 837

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	5 556	5 326
Övriga poster	89 136	11 755
	94 692	17 081

Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2024-12-31
02-022161-111622	1 950 000	3,4	1 950 000	3,7
02-022161-150088	1 000 000	3,4	1 000 000	3,8
02-022161-240822	800 000	3,4	800 000	3,7
02-022161-663142	310 000	3,4	310 000	3,8
02-022161-830182	1 100 000	3,4	1 100 000	3,8
02-022161-977626	990 000	3,4	990 000	3,7
02-022161-977627	990 000	3,4	990 000	3,7
	7 140 000		7 140 000	

Bostadsföreningens lån löper amorteringsfritt.

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 140 000	7 140 000
	7 140 000	7 140 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ränta	38 187	47 016
Avgifter och hyror	589 852	587 469
Övrigt	104 755	153 607
	732 794	788 092

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

Kostnader för uppvärmning, el och vatten per m² totalyta

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat justerat för avskrivningar och ej normalt förekommande kostnader / totalyta

Synlig Soliditet

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

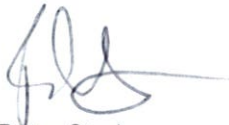
Not 14 Framtida ekonomiska åtaganden

Bostadsföreningen uppvisar ett positivt resultat för räkenskapsåret 2025 och 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 Sterky
Styrelseordförande



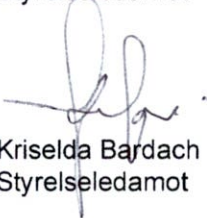
Olof Nordin
Styrelseledamot



Johan Frostegård
Styrelseledamot



Daniel Redgert
Styrelseledamot



Kriselda Bardach
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats



Johan Krisår
Intern revisor



Fredrik Allgén
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Kvarteret Pionen nr 4 u.p.a.

Org.nr 702001-6742

Vi har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

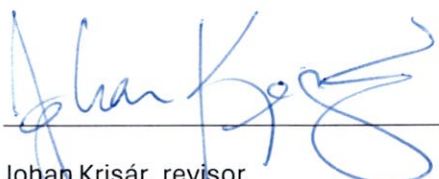
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, tillämplig lag om årsredovisning eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31 december 2025. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 mars 2026



Johan Krisár, revisor



Fredrik Allgén, revisor

Fredrik Allgén, revisor