



Bostadsföreningen Pionen

**BOSTADSFÖRENINGEN  
PIONEN U.P.A. I STOCKHOLM**

# **Årsredovisning**

**För räkenskapsåret 1 januari till 31 December 2004**



Bostadsföreningen Pionen u.p.a.  
Org.nr. 702001-6734

## Forvaltningsberättelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2004 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Ingela Johansson	Ordförande
Annseli Selander	Sekreterare
Jenny Sellgren	Ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Anders Hammarqvist

#### Ordinarie revisorer

Kerstin Green och Jan Haglund

#### Valberedning

Anders Haglund och Rickard Kavli

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under året.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening

### Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastighet i kvarteret Pionen nr 2, Matteus församling, i Stockholms stad med 25 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och med gemensamma utrymmen. Föreningen upplåter två lokaler som hyresrätt som varit uthyrda under hela året. Fastigheterna är uppförda 1904 och har adress Hälsingegatan 19 och Frejgatan 99.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

6 st	3 rum och kök
18 st	2 rum och kök
1 st	1 rum och kök
2 st	affärslokaler

Total tomtarea uppgår till	581 kvm
Total bostadsarea uppgår till	1691 kvm

Taxeringsvärde 2004	17 859 000
---------------------	------------

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar



**Bostadsföreningen Pionen u.p.a.**  
Org.nr. 702001-6734

## **Förvaltning**

Fastighetsägarna har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal avseende värmeservice och tvättstugan.

## **Underhåll**

### Utfört underhåll

Under 2004 har styrelsen beordrat reparationer och underhållsarbeten för att föreningen skall ligga i fas enligt underhållsplanen.

Sedvanlig vårstädning har genomförts med 13 deltagare.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Standarden i föreningens samtliga installationer är mycket god. Det planerade bytet av samtliga entré- och innergårdsdörrar har skjutits på framtiden. Inga andra större åtgärder utöver kompletterande förbättringsprojekt är planerade för verksamhetsåret 2005.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Ekonomi

Likviditeten är mycket god och föreningens lånenivå är låg.

Värme och fastighetsskatt står merparten av föreningens kostnader och ökade med ca 10% under det senaste året.

Mängden grovsopor har ökat avsevärt vilket medfört högre kostnad än normalt.

### Årsavgifter

Föreningsstämman beslutade under 2004 att höja avgifterna med 5 %. Med underlaget från kostnadsökningarna under 2004, kommer styrelsen att föreslå en avgiftshöjning för verksamhetsåret 2005 med 5 %.

Årsavgifterna uppgår vid verksamhetsårets slut i genomsnitt till 356 kr/kvm.

### Överlåtelse

Under 2004 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtta med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal

Fastighetsägarna	Teknisk förvaltning och service av VVS
Fastighetsägarna	Teknisk förvaltning och service av tvättstuga
Fortum	Elleveranser
ComHem	Kabel-TV
Snöskottning tak	Carlén Plåtslageri



**Bostadsföreningen Pionen u.p.a.**  
Org.nr. 702001-6734

### Styrelsens kommentar

Året kan sammanfattas med att styrelsen har utfört mindre arbeten för att höja standarden i fastigheten. Mindre reparationer har på egen hand utförts av styrelsen för att hålla kostnaderna nere samt återställa slitage och skadegörelse på föreningens egendom.

Återkommande klotter är ett ständigt problem som återgärdas på egen hand för att minska kostnaderna.

Styrelsen har medel för klotterborttagning, ny utrustning såsom våt- och torr dammsugare, trappstege och högtryckstvätt. Detta tillsammans med förbrukningsmaterial och glödlampor finns placerade i källaren för medlemmarna att använda vid behov. Vi uppmanar samtliga medlemmar att hjälpas åt med att åtgärda mindre brister i trapphusen och övriga gemensamma utrymmen för att hålla kostnaderna nere.

Fjärvärmeutrustning fungerar utan anmärkning. Antalet rapporterade stölder och inbrott minskade radikalt efter styrelsens åtgärder med låsbyten, nytt kodlås tillsammans med ökad och automatiserad trapphusbelysning.



**Bostadsföreningen Pionen u.p.a.**  
Org.nr. 702001-6734

### Förslag på disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets underskott kronor 8 443 tillsammans med ansamlad överskott kronor 232 863, totalt kronor disponeras enligt följande.

Balanserad vinst från föregående år	232 863
Årets redovisade resultat, förlust	-8 443
Totalt att behandla	224 420
Balanseras i ny räkning	224 420

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

### Resultatbudget 2005

Budgeten för 2005 innehåller en avgiftshöjning om 5%. Under 2004 har föreningens kostnader återigen ökat vilket föranleder en höjning av avgifterna. Då styrelsen gör allt i sin makt för att hålla kostnaderna på ett minimum finns inget utrymme då renovering av trapphusen kommer att påbörjas inom de närmaste åren. Föreningens kassa är dock mycket god och det finns rörelsekapital för planerade underhållsåtgärder 2005.

**Stockholm den xx April 2005**

---

Ingela Johansson

---

Jenny Sellgren

---

Annsell Selander



## Balansräkning

### Balansräkning 2001-2004

	2002	2003	2004
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kassa	2 706	1 375	1 375
Postgiro	245 812	322 051	252 300
Bank	181 030	183 089	174 760
Hysesfordringar	103 245	139 309	141 135
Interimsfordringar	14 274	7 551	8 305
Skattefordran	92	92	94
Övr fordringar	0	0	0
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>	<b>547 159</b>	<b>653 467</b>	<b>577 969</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC			
Fastighet	3 416 295	3 413 057	3 448 069
Ack avskrivn fastighet	-718 997	-769 848	-820 698
Mark	259 000	259 000	259 001
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>2 956 298</b>	<b>2 902 209</b>	<b>2 886 372</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 503 457</b>	<b>3 555 676</b>	<b>3 464 341</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	35 536	2 839	2 042
Interimsskulder	27 570	97 378	38 983
Deposition av kvartalshyra	5 215	5 215	5 215
Förskott årsavgifter/hyror	176 509	198 609	202 183
Kortfr del av lån	4 420	4 420	4 420
Skatteskuld	60 987	87 522	49 863
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>310 237</b>	<b>395 983</b>	<b>302 706</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån	217 690	213 270	208 850
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>217 690</b>	<b>213 270</b>	<b>208 850</b>
<b>Eget kapital</b>			
Fond för yttre underhåll	54 600	62 400	70 200
Grundavgifter	2 126 409	2 126 409	2 126 409
Reservfond	5 000	5 000	5 000
Egna insatser	526 756	526 756	526 756
Balanserat resultat	315 238	262 765	232 863
Årets resultat	-52 473	-36 907	-8 443
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 975 530</b>	<b>2 946 423</b>	<b>2 952 785</b>
<b>Summa Skulder/eget kapital</b>	<b>3 503 457</b>	<b>3 555 676</b>	<b>3 464 341</b>



## Resultaträkning

### Resultaträkning 2001-2004 jämfört med budget 2005

	Utfall 2002	Utfall 2003	Utfall 2004	Budget 2005
Årsavgifter	527343	597767	612296	642911
Hysesintäkter	158496	165534	160416	165534
Övriga intäkter	21000	8000	20250	10000
<b>Totala intäkter</b>	<b>706839</b>	<b>771301</b>	<b>792962</b>	<b>818445</b>
Förvaltning	-50748	-39121	-77148	-69250
Försäkring	-16916	-16791	-10320	-12000
Skatter	-211872	-222067	-234332	-245000
Vatten, värme, el	-264202	-258989	-300886	-297000
KabelTV	-17943	-18224	-18504	-19000
Renhålln, snöröjn	-12778	-18604	-29673	-20000
Rep & underhåll	-104306	-145499	-45973	-54000
Räntenetto	-3849	-6236	-3907	-4223
Avskrivningar	-54088	-54088	-58338	-58338
Övrigt	-7805	-20789	-14524	-15000
<b>Totala kostnader</b>	<b>-744507</b>	<b>-800408</b>	<b>-793605</b>	<b>-793811</b>
Resultat före avsättn	-37668	-29107	-643	24633
Fondavsättning	-7800	-7800	-7800	-7800
<b>Resultat</b>	<b>-45468</b>	<b>-36907</b>	<b>-8443</b>	<b>16833</b>



27 april 2004

Varje medlem har en röst som kan överföras på annan genom fullmakt. Högst en röst per andel. Medlem som önskar att någon särskild fråga skall behandlas på föreningsstämman skall skriftligen meddela styrelsen detta. Frågan tas då upp under punkten "Övriga frågor" på dagordningen.  
Röstetal = 1 om inte annat anges.

Lägenhetsnummer	Medlem
7	Fergal Godfrey
8	Lars Goransson
9	Nils Pettersson Jenny & Robin Haggström
10	Margareta Berglöv
11	Marguerite & Kerstin Mork
12	Niklas Granholm
13	Jan Haglund
14	Birgitta Nordin
15	Margareta Berglöv
16	Kerstin Green
17	Annseli Selander
18	Johan Ratz
19	Kerstin Lofgren
20	Elin Hedensjö
21	Bertil Molin
22	Fredrik Leandersson
23	Anders Haglund
24	Sonja Friberg
25	Carin Segerström
26	Anna Axberg
27	Fredrik Gemzell
28	Ylva Pettersson
29	Ingrid Paulsson
30	Anders Blomqvist
31	Leif & Richard Kavli