



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

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari till 31 December 2005



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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 maj 2005 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Johan Alsén	Ordförande
Annseli Selander	Sekreterare
Claes Wennerblom	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Ann Sofie Jansson

Ordinarie revisorer

Jan Haglund
Barbro Segerström

Valberedning

Charlotte Lindberg
Anders Haglund

Styrelsen har haft 8 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 2005	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 2005 har styrelsen beordrat ett minde antal reparationer och underhållsarbeten för att upprätthålla den nuvarande standarden på fastigheten.

Sedvanlig vårstädning har genomförts med 15 deltagare.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Standarden i föreningens samtliga installationer är mycket god. En genomgång av hela fastigheten kommer att genomföras med professionell hjälp under våren och en långsiktig underhållsplan kommer därefter att tas fram. Diskussioner har under året förts kring upprustning av entréer och trapphus samt ytterdörrar och fönster men styrelsen har beslutat att avvakta allt eventuellt större underhåll tills den långsiktiga underhållsplanen är framtagen senare under våren 2006.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Ekonomi

Likviditeten är mycket god och föreningens lånenivå är låg.

Värme och fastighetsskatt står merparten av föreningens kostnader. Mängden grovsopor är hög vilket medför högre kostnader än normalt.

Årsavgifter

Föreningsstämman beslutade under 2005 att höja avgifterna med 5 %. Med underlaget från kostnadsutvecklingen under 2005, kommer styrelsen att föreslå att avgifterna för verksamhetsåret 2006 ligger kvar på samma nivå som 2005.

Årsavgifterna uppgår vid verksamhetsårets slut i genomsnitt till 390 kr/kvm.

Överlåtelser

Under 2005 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal

Fastighetsägarna	Teknisk förvaltning, service av VVS och tvättstuga, grovsopor
Fortum	Fjärrvärme- och elleveranser
ComHem	Kabel-TV

Styrelsens kommentar

2005 kan sammanfattas som ett normalt år innehållande få extraordinära händelser och inga större renoveringar eller annat underhåll av fastigheten. Däremot hade vi ett läckage i källaren under Hälsingegatan under sommaren 2005 vilket ledde till en vattenläcka som tyvärr drabbade hyresgästen ItalGross till viss del. Utöver detta har visst klotter har tagits bort men har efter detta inte återkommit i någon större omfattning vilket i alla fall är positivt.



Bostadsföreningen Pionen u.p.a.

Org.nr. 702001-6734

Fjärrvärmeutrustningen fungerar utan anmärkning. Vi har under året anlitat en konsult för att optimera vår fjärrvärmecentralsfunktion och flödet i fastigheten. Målet har varit minskad förbrukning under 2005 vilket också erhållits.

Hämtningen av grovsopor har under hösten utökats till att nu också innefatta insamling av tomglas och tidningar varannan vecka. Tyvärr måste det dock återigen poängteras att medlemmarnas hantering av grovsopor kan och måste bli bättre. Tänk till exempel på att farligt avfall inte får slängas eller ställas i soprummet utan måste transporteras till en återvinningsstation!

Styrelsen har under året endast bestått av tre ordinarie ledarmöter och en suppleant, vilket vi anser vara en alltför liten styrelse av flera anledningar. För att få en smidig åvergång från år till år krävs kontinuitet där flera personer är insatta i föreningens skötsel och historik och då krävs flera personer än tre i styrelsen. Men nuvarande storlek får vi också en väldigt smal representation i huset samt att det kan bli svårigheter att täcka upp eventuella styrelseförändringar under året. Målet är därför att styrelsen under kommande år ska bestå av minst fyra och helst fem ordinarie ledarmöter samt en suppleant.



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

Förslag på disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott 14676 kronor tillsammans med ansamlat överskott kronor 224420, totalt kronor disponeras enligt följande.

Balanserad vinst från föregående år	224420
Årets redovisade resultat, förlust	14676
Totalt att behandla	239095
Balanseras i ny räkning	239095

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

Resultatbudget 2006

Budgeten för 2006 innehåller ingen avgiftshöjning för nästkommande år. Under 2005 har föreningens kostnader legat stabilt vilket därför inte föranleder någon höjning av avgifterna. Styrelsen gör allt i sin makt för att hålla kostnaderna på ett minimum men vissa kostnader såsom el, värme och skatter är svåra att göra något åt. Föreningens kassa är dock mycket god och det finns rörelsekapital för planerade underhållsåtgärder 2006.

Stockholm den 16 April 2006

Johan Alsen

Claes Wennerblom

Anneli Selander



Balansräkning

Balansräkning 2003-2005

	2003	2004	2005
Omsättningstillgångar			
Kassa	1 375	1 375	0
Postgiro	322 051	252 300	381 119
Bank	183 089	174 760	163 017
Hysesfordringar	139 309	141 135	168 481
Interimsfordringar	7 551	8 305	13 305
Skattefordran	92	94	6 803
Övr fordringar	0	0	0
Summa Omsättningstillgångar	653 467	577 969	732 725
Anläggningstillgångar			
Insats SBC			
Fastighet	3 413 057	3 448 068	3 440 580
Ack avskrivn fastighet	-769 848	-820 698	-871 548
Mark	259 000	259 001	259 001
Summa Anläggningstillgångar	2 902 209	2 886 371	2 828 033
Summa tillgångar	3 555 676	3 464 340	3 560 758
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 839	2 042	53 250
Interimsskulder	90 374	38 983	36 719
Deposition av kvartalshyra	5 215	5 215	5 215
Förskott årsavgifter/hyror	198 609	202 183	199 730
Kortfr del av lån	4 420	4 420	4 420
Skatteskuld	87 522	49 863	0
Summa kortfristiga skulder	388 979	302 706	299 334
Långfristiga skulder			
Lån	213 270	208 850	204 430
Summa långfristiga skulder	213 270	208 850	204 430
Eget kapital			
Fond för yttre underhåll	62 400	70 200	78 000
Grundavgifter	2 126 409	2 126 409	2 126 409
Reservfond	5 000	5 000	5 000
Egna insatser	526 756	526 756	608 490
Balanserat resultat	269 770	232 862	224 419
Årets resultat	-36 908	-8 443	14 676
Summa eget kapital	2 953 427	2 952 784	3 056 994
Summa Skulder/eget kapital	3 555 676	3 464 340	3 560 758



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

Resultaträkning

Resultaträkning 2003-2005 jämfört med budget 2006

	Utfall 2003	Utfall 2004	Utfall 2005	Budget 2006
Årsavgifter	597767	612296	641452	648905
Hysesintäkter	165534	160416	159816	160200
Övriga intäkter	8000	20250	3000	10000
Totala intäkter	771301	792962	804268	819105
Förvaltning	-39121	-77148	-70300	-71000
Försäkring	-16791	-10320	-11180	-12000
Skatter	-222067	-234332	-237469	-240000
Vatten, värme, el	-258989	-300886	-301361	-310000
KabelTV	-18224	-18504	-18608	-19000
Renhålln, snöröjn	-18604	-29673	-21965	-23000
Rep & underhåll	-145499	-45973	-50033	-50000
Räntenetto	-6236	-3907	-4138	-3500
Avskrivningar	-54088	-58338	-58338	-58338
Övrigt	-20789	-14524	-8400	-15000
Totala kostnader	-800408	-793605	-781792	-801838
Resultat före avsättn	-29107	-643	22476	17267
Fondavsättning	-7800	-7800	-7800	-7800
Resultat	-36907	-8443	14676	9467



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

Röstlängd

13 april 2006

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	Clas Holmberg & Anita Sjöman
9	Dimostenis Giouvanoglou
10	Karin Widengren
11	Johan Alsén
12	Niklas Granholm
13	Jan Haglund
14	Birgitta Nordin
15	Margareta Berglöw
16	Claes Wennerblom & Waltraude Paulson
17	Annseli Selander
18	Johan Ratz
19	Per Berglund
20	Sara Tjärnström & Hans Abrahamsson
21	Bertil Molin
22	Kristina Rahm
23	Anders Haglund
24	Sonja Friberg
25	Carin Segerström
26	Hedvig Axberg
27	Mårten Janerud
28	Charlotte Lindberg
29	Inga Thrainsdottir
30	Ann-Sofie Jansson
31	Leif & Richard Kavli