



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

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari till 31 December 2006



Förvaltningsberättelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2006 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Johan Alsén	Ordförande
Annseli Selander	Sekreterare
Karin Widengren	Ledamot
Charlotte Lindberg	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Mårten Janerud

Ordinarie revisorer

Jan Haglund
Barbro Segerström

Valberedning

Johan Ratz
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 borätt 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 2006	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 service av fjärrvärmesystemet samt service av tvättstugan.

Underhåll

Utfört underhåll

Sedvanlig vårstädning har genomförts med drygt 15 deltagare samt en höststädning, också med stort deltagande.

I tvättstugan gick torktummlaren, som var relativt gammal, sönder och styrelsen bedömde att det bästa var att köpa en ny torktummlare. Vid inkopplingen av denna visade det sig att även frånluftfläkten inte fungerade utan denna åtgärdades samtidigt. Slutresultatet blev en tvättstuga som nu fungerar bättre än på flera år.

Inga övriga större underhållsåtgärder har genomförts utom det mesta av underhållet har handlat om mindre ingrepp såsom byte av låskåpor till portarna, takskottning mm.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Till att börja med är standarden i föreningens samtliga installationer mycket god. De underhållsåtgärder för nästkommande år som har diskuterats i styrelsen är målning av den del av taket som är mest utsatt för väder och vind samt målning och reovering av ytterdörrarna. På längre sikt planerar man också att måla om de mest utsatta fönstren, men detta är inget som planeras under 2007.

Vidare har riktigt bredband via fiber diskuterats i styrelsen och därför har man också delat ut en enkät för att se hur stort medlemmarnas intresse för bredband är. Många har svarat och resultatet visar på ett stort intresse för att dra in bredband i fastigheten. Ett förslag kring detta har därför också tagits fram för att stämman ska kunna ta beslut kring detta.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Ekonomi

Likviditeten är mycket god och föreningens lånenivå är låg.

Värme och fastighetsskatt står merparten av föreningens kostnader under 2006. Skatten kommer dock att sänkas under 2007 vilket också är synligt i budgeten för 2007. Mängden grovsopor är hög vilket medför högre kostnader än normalt.

Årsavgifter

Senaste föreningsstämman beslutade att inte höja avgifterna under 2006. Med underlaget från kostnadsutvecklingen under 2006, kommer styrelsen att föreslå att avgifterna för verksamhetsåret 2007 ligger kvar på samma nivå som 2006. Det extra utrymme som finns i år på grund av minskad skatt kommer istället att användas till underhållsåtgärder.

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

Överlåtelser

Under 2006 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med borätt.



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

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Styrelsens kommentar

2006 kan sammanfattas som ett normalt år innehållande få extraordinära händelser och inga större renoveringar eller annat större underhåll av fastigheten.

Fjärrvärmesystemet har fungerat utan några som helst anmärkningar och förhoppningen är att de finjusteringar som gjordes förra året för att minimera kostnaderna även har hållit den här vinterns värmekostnader på en låg nivå. Det är dock svårt att tydligt se detta resultat eftersom temperaturen ständigt fluktuerar vilket betyder att värmebehovet är mycket skiftande.

Tidigare år har vi i viss utsträckning varit drabbade av klotter men under 2006 har det i princip endast klottrats på soprumsdörren. Detta trots att dörren målades om för att minska klottrandet.

Den utökade hämtningen av sopor, där man under drygt ett år nu också kunnat lämna papper och glas, verkar ha varit uppskattad eftersom mycket har lagts i dessa kärl. Men vad gäller lämning av grovsopor bör (som vanligt) påpekas att man inte får slänga elavfall, målarfärger, batterier och annat farligt avfall. Detta måste varje medlem själv transportera till återvinningscentral. Den närmaste centralen ligger inte långt härifrån: i Vanadisberget. Infarten är mellan Sveaplan och Roslagstull. Eftersom vi betalar för volymen som vi slänger som grovsopor är det också bra om alla ser till att slå sönder stora lådor och annat avfall som är skrymmande.

Styrelsen har under året bestått av fyra ordinarie ledamöter samt en suppleant. Detta har bedömts som lagom eftersom styrelsens arbete varit på en relativt låg nivå under året. Det kommande året kommer visst underhållsarbete att genomföras varvid styrelsen inte bör minska utan fortfarande bestå av 4-5 ordinarie ledamöter. Om ni är intresserade av att delta i styrelsens arbete bör ni snarast ta kontakt med någon person i valberedningen.



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

Förslag på disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets underskott 48 322 kronor tillsammans med ansamlad överskott kronor 239 095, totalt kronor disponeras enligt följande.

Balanserad vinst från föregående år	239 095
Årets redovisade resultat, förlust	48 322
Totalt att behandla	190 773
Balanseras i ny räkning	190 773

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

Resultatbudget 2007

Budgeten för 2007 innehåller ingen avgiftshöjning för nästkommande år. Under 2006 har engångskostnader uppkommit såsom renovering av källarlokalerna samt nya maskiner i tvättstugan. För övrigt har föreningens kostnader varit i linje med budget. Dessutom kommer föreningen inte att påföras någon inkomstskatt på taxeringsvärdet under 2007 vilket reducerar den totala fastighetsskatten till en tredjedel jämfört med tidigare år. 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 2007.

Stockholm den 25 April 2007

Johan Alsén
Ordförande

Annseli Selander
Sekreterare

Karin Widengren
Ledamot

Charlotte Lindberg
Ledamot



Balansräkning

Balansräkning 2004-2006

	2004	2005	2006
Omsättningstillgångar			
Kassa	1 375	0	6 857
Postgiro	252 300	381 119	479 537
Bank	174 760	163 017	152 010
Hysesfordringar	141 135	168 481	104 328
Interimsfordringar	8 305	13 305	12 921
Skattefordran	94	6 803	19 909
Övr fordringar	0	0	0
Summa Omsättningstillgångar	577 969	732 725	775 562
Anläggningstillgångar			
Fastighet	3 448 068	3 440 580	3 453 179
Ack avskrivn fastighet	-820 698	-871 548	-919 129
Mark	259 001	259 001	259 001
Summa Anläggningstillgångar	2 886 371	2 828 033	2 793 051
Summa tillgångar	3 464 340	3 560 758	3 568 613
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 042	53 250	71 765
Interimsskulder	38 983	36 719	24 623
Deposition av kvartalshyra	5 215	5 215	5 215
Förskott årsavgifter/hyror	202 183	199 730	202 548
Kortfr del av lån	4 420	4 420	4 420
Skatteskuld	49 863	0	0
Summa kortfristiga skulder	302 706	299 334	308 571
Långfristiga skulder			
Lån	208 850	204 430	200 010
Summa långfristiga skulder	208 850	204 430	200 010
Eget kapital			
Fond för yttre underhåll	70 200	78 000	85 800
Grundavgifter	2 126 409	2 126 409	2 126 409
Reservfond	5 000	5 000	5 000
Egna insatser	526 756	608 490	652 050
Balanserat resultat	232 862	224 419	239 095
Årets resultat	-8 443	14 676	-48 322
Summa eget kapital	2 952 784	3 056 994	3 060 032
Summa Skulder/eget kapital	3 464 340	3 560 758	3 568 613



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

Resultaträkning

Resultaträkning 2004-2006 jämfört med budget 2007

	Utfall 2004	Utfall 2005	Utfall 2006	Budget 2007
Årsavgifter	612 296	641 452	622 504	605 829
Hyresintäkter	160 416	159 816	164 094	168 000
Övriga intäkter	20 250	3 000	0	0
Totala intäkter	792 962	804 268	786 598	773 829
Förvaltning	-77 148	-70 300	-61 862	-71 000
Försäkring	-10 320	-11 180	-12 712	-12 800
Skatter	-234 332	-237 469	-237 797	-76 000
Vatten, värme, el	-300 886	-301 361	-286 682	-310 000
KabelTV	-18 504	-18 608	-18 720	-19 000
Renhålln, snöröjn	-29 673	-21 965	-35 380	-35 000
Rep & underhåll	-45 973	-50 033	-80 096	-150 000
Räntenetto	-3 907	-4 138	-1 317	-4 000
Avskrivningar	-58 338	-58 338	-60 903	-60 903
Övrigt	-14 524	-8 400	-31 651	-15 000
Totala kostnader	-793 605	-781 792	-827 120	-753 703
Resultat före avsättn	-643	22 476	-40 522	20 126
Fondavsättning	-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
Resultat	-8 443	14 676	-48 322	12 326



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

Röstlängd

25 april 2007

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	Johan Bergström & Marie Öst
15	Margareta Berglöw
16	Magnus & Åsa Polfjärd McNeill
17	Annseli Selander
18	Johan Ratz
19	Per Berglund
20	Martin Olin & Anna Bortolozzi
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	Per Lundevall
30	Miriam Bohman & Mattias Thorsson
31	Leif Kavli