



Bostadsföreningen Pionen

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

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2008



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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2008 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Martin Olin	Ordförande
Leif Aruhn-Solén	Sekreterare
Sofia Fogelfors	Ledamot
Mattias Thorsson	Ledamot
Leif Kavlie	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Johan Bergström	Suppleant
-----------------	-----------

Ordinarie revisor

Johan Ratz
Barbro Segerström (valdes dock mot sin vilja. Avgick 080902)

Valberedning

Anna Bortolozzi
Magnus Warberg

Styrelsen har haft 10 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. Fastigheten är uppförd 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 2008	24 171 000
---------------------	------------

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, tvättstugan och sophämtning.

Anders Hammarqvist är föreningens ekonomiske förvaltare.

Underhåll

Utfört underhåll

Under året har styrelsen utfört några mindre reparationer. Till dem hör lagning av takläcka och därmed sammanhängande borttagning av äldre antenninstallation, reparation av läckande cirkulationspump samt lagningar av stensador i trapporna.

Sedvanlig höst- och vårstädning har genomförts med god uppslutning.

I samband med det pågående arbetet med att göra en energideklaration har ventilationskontroll genomförts i samtliga lägenheter, då föreningen saknade godkänd Obligatorisk ventilationskontroll (s.k. OVK). Brister i några av lägenheterna har påpekats. Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att åtgärda dem; när så har skett kan ombesiktning ske och arbetet med energideklaration fortsätta.

Föreningen har, sedan ett flertal klagomål framförts, bytt firma för städningen av trapphusen och tvättstugan, samt kontrakterat samma firma att sköta byte av entrémattor. Kostnaden för städningen har därmed ökat.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Standarden i föreningens installationer är god. I enlighet med resultaten av den långsiktiga underhållsplan som togs fram för några år sedan, och beaktande framförda önskemål från enskilda medlemmar, har styrelsen preliminärt beslutat att genomföra upprustning och ommålning av fönster under sommar och höst 2009, samt upprustning av entréer, trapphus och ytterdörrar under de kommande åren.

Arbete med att ta in offerter och planera för fönsterrenoveringen pågår. En fullständig renovering skulle dock bli så kostsam att en höjning av avgifterna inte kan uteslutas, varför frågan kommer att behandlas vid årsmötet.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Ekonomi

Likviditeten är mycket god och föreningen har inga skulder.

Värme och el står för merparten av föreningens kostnader.

Mängden grovsopor är hög vilket medför högre kostnader än normalt. Mängden har dock minskat under 2008 vilket också lett till något mindre kostnader än tidigare.

Under året har styrelsen låtit omförhandla hyran för den stora lokalen om 115 kvm. Den nya hyran innebär en höjning med 16 % per år med start 2009-04-01, vilket ger föreningen ett tillskott på 18 852 kr per år. Styrelsen har dessutom aktivt arbetat för att hyror och kvartalsavgifter skall betalas in i tid. En strängare policy vid för sen inbetalning har införts, något som givit gott resultat.



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

Årsavgifter

Föreningsstämman beslutade under 2007 att sänka avgifterna med 10 % from 2007-07-01. Med underlaget från kostnadsutvecklingen under 2008, kommer styrelsen att föreslå att avgifterna för verksamhetsåret 2009 ligger kvar på samma nivå som 2008.

Årsavgifterna uppgår vid verksamhetsårets slut i genomsnitt till 361 kr/kvm.

Skulle stämman besluta om de planerade underhållsåtgärderna (fönster och trapphus, se ovan), kommer finansieringen av dessa samt allmänna kostnadsökningar under de kommande åren att kräva ökade intäkter för föreningen. Styrelsen överväger då, som en möjlig utväg, att föreslå att avgifterna för bredband debiteras medlemmarna framöver.

Överlåtelse

Under 2008 har 2 överlåtelse 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
Ownit	Bredband
Klara städservice	Trappstädning

Styrelsens kommentar

2008 kan sammanfattas som ett normalt år innehållande få extraordinära händelser. De åtgärder som gjorts har antingen varit planerade eller vidtagits för att reparera mindre läckor och liknande. Det som i första hand gjort att föreningen gjorde viss vinst under året är att upprustning och målning av fönster har skjutits på något år framåt i tiden.

Fjärrvärmeutrustningen fungerar utan anmärkning, med undantag för ett mindre läckage i cirkulationspumpsystemet under vintern. Fastighetsägarna sköter underhållet vilket också fungerat bra.

Styrelsen har under året bestått av fem ordinarie ledamöter och en suppleant, vilket vi anser vara en lagom styrelse. Styrelsen bör inte vara mindre än detta för att säkerställa en smidig övergång från år till år. Kontinuitet, där flera personer är insatta i föreningens skötsel och även känner till fastighetens historik, är också önskvärd och då krävs flera personer än tre i styrelsen. 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 15 469 kronor tillsammans med ansamlat överskott kronor 262 256, totalt kronor disponeras enligt följande.

Balanserad vinst från föregående år	262 256
Årets redovisade resultat, vinst	15 469
Totalt att behandla	277 725
Balanseras i ny räkning	277 725

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

Resultatbudget 2009

Budgeten för 2009 innehåller ingen höjning av årsavgifterna för nästkommande 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.

Stockholm den 28 april 2008

Martin Olin

ordförande

Sofia Fogelfors

ledamot

Leif Kävlie

ledamot



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

Balansräkning

Balansräkning 2006–2008

	2006	2007	2008
Omsättningstillgångar			
Kassa	6 857	0	0
Postgiro	479 637	499 285	168 610
Bank	152 010	139 729	449 917
Hysesfordringar	104 328	144 309	57 171
Interimsfordringar	12 921	26 723	26 934
Skattefordran	19 909	0	
Övr fordringar			
Summa omsättningstillgångar	775 562	810 046	702 632
Anläggningstillgångar			
Insats SBC			
Fastighet	3 453 179	3 529 039	3 509 774
Ack avskrivn fastighet	-919 129	-973 249	-1 024 098
Mark	259 001	259 000	259 000
Summa Anläggningstillgångar	2 793 051	2 814 790	2 744 676
Summa tillgångar	3 568 613	3 624 836	3 447 308
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	71 765	22 001	24 804
Interimsskulder	24 623	68 473	63 204
Deposition av kvartalshyra	5 215	5 215	5 215
Förskott årsavgifter/hyror	202 548	186 717	188 394
Kortfr del av lån	4 420	4 420	0
Skatteskuld	0		
Summa kortfristiga skulder	308 571	286 826	281 617
Långfristiga skulder			
Lån	200 010	195 590	0
Summa långfristiga skulder	200 010	195 590	0
Eget kapital			
Fond för yttre underhåll	85 800	93 600	101 400
Grundavgifter	2 126 409	2 126 409	2 126 409
Reservfond	5 000	5 000	5 000
Egna insatser	652 050	652 050	652 050
Balanserat resultat	239 095	190 773	265 361
Årets resultat	-48 322	74 588	15 469
Summa eget kapital	3 060 032	3 142 420	3 165 689
Summa skulder/eget kapital	3 568 613	3 624 836	3 447 308



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



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

Resultaträkning 2006–2009 jämfört med budget 2008–09

	Utfall 2006	Utfall 2007	Utfall 2008	Budget 2008	Budget 2009
Årsavgifter	622504	609329	576385	588000	588000
Hyresintäkter	164094	166625	167713	168000	190200
Övriga intäkter	0	0	0		
Totala intäkter	786598	775954	744098	756000	778200
Förvaltning	-61862	-65148	-72181	-73000	-74000
Försäkring	-12712	-11238	-12261	-13000	-13000
Skatter	-237797	-78510	-41768	-76000	-47217
Vatten, värme, el	-286682	-290140	-309451	-310000	-325000
KabelTV	-18720	-18992	-19408	-19000	-20000
Renhålln, snöröjn	-35380	-28423	-31109	-35000	-51000
Rep & underhåll	-80096	-91552	-80008	-70000	-70000
Räntenetto	-1317	-9066	2527	-6000	0
Avskrivningar	-60903	-70115	-70115	-70000	-70000
Extraord kostn	0				0
Övrigt + Bredband	-31651	-33487	-87055	-70000	-70000
Totala kostnader	-827120	-696671	-720829	-742000	-740217
Resultat före avsätt	-40522	79283	23269	14000	37983
Fondavsättning	-7800	-7800	-7800	-7800	-7800
Resultat	-48322	71483	15469	6200	30183



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



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

Röstlängd

17 maj 2008

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 & Peter Jihde
11	Johan Alsén
12	Niklas Granholm
13	Fredrik Andersson & Lina Ericsson
14	Johan Bergström & Marie Öst
15	Margareta Berglöv
16	Magnus och Åsa Polfjärd McNeill
17	Annseli Selander
18	Johan Ratz
19	Leif Aruhn-Solén & Magnus Warberg
20	Martin Olin och Anna Bortolozzi
21	Bertil Molin
22	Mats & Gustaf Höstbo
23	Anders Haglund
24	Sonja Friberg
25	Carin Segerström
26	Hedvig Axberg
27	Sofia Fogelfors
28	Charlotte Lindberg
29	Per Lundevall
30	Miriam Bohman & Mattias Thorsson
31	Leif Kavlie