



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

# **Årsredovisning**

**För räkenskapsåret 1 januari till 31 December 2009**



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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2009 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

### **Styrelse, revisorer och övriga funktionärer**

#### Ordinarie ledamöter

Sofia Fogelfors	Ordförande
Åsa Polfjärd McNeil	Sekreterare
Fredrik Andersson	Ledamot
Mattias Thorsson	Ledamot
Peter Jihde	Ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Leif Ahrun Solen (Avgick i juni samband med flytt)

#### Ordinarie revisor

Johan Ratz

Johan Bergström (Avgick i september i samband med flytt)

#### Valberedning

Lina Eriksson

Magnus Warberg

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året.

En extrastämma hölls i december då byggandet av balkonger/franska dörrar beviljades.

### **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 2009 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

Föreningen har nu en godkänd Energideklaration, registrerad hos Bolagsverket i september. Föreningen har en genomsnittlig energiförbrukning. För närvarande finns inga planerade åtgärder för att minska energiförbrukningen. Fjärrvärme utrustningen fungerar utan anmärkning. Fastighetsägarna sköter underhållet vilket också har fungerat bra.

I samband har med energi deklARATIONEN har även en radonmätning samt Obligatorisk ventilationskontroll(OVK) utförts. Radonmätningen genomfördes i maj utan anmärkning. OKV godkändes i juni efter en ombesiktning av de lägenheter som hade fått anmärkningar vid första besiktningen i februari.

Föreningen har också genomfört en obligatorisk brandskyddskontroll samt sotning av samtliga eldstäder. En takbrygga till skorsten två byggdes för att kunna genomföra brandskyddskontrollen. Samtliga rökkanaler till föreningens eldstäder är nu kontrollerade och godkända.

Sedvanlig höst- och vårstädning har genomförts med god uppslutning.

Städningen av trapphusen och tvättstugan har sedan föreningen kontrakterat en ny firma förra året blivit bättre. Kostnaden för städningen har ökat något men styrelsen har valt att fortsätta med den nya firman.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Standarden i föreningens samtliga installationer är god. I enlighet med resultaten av den långsiktiga underhållsplan som togs fram 2006, och beaktande framförda önskemål från enskilda medlemmar, beslutades under vårstämman att styrelsen skulle presentera förslag till upprustning och ommålning av fönster under hösten 2009. Då styrelsen ansett att underlagt till upphandling av entreprenör varit bristfällig utfördes en statusbesiktning av ÅF under hösten. Med det nya underlaget försätter arbete med att ta in offerter och planera för fönsterrenoveringen under 2010/2011

Bygglov av balkonger/franska dörrar har godkänts av föreningens medlemmar och bygglov har beviljats av byggnadsnämnden. Byggandet av balkonger/franska dörrar kommer att genomföras under våren/sommaren 2010.

Då reparatör tillkallats flera gånger under året för att laga den ena tvättmaskinen kan man eventuellt behöva ser över behov av en ny anläggning under 2010.

Upprustning av föreningens dörrar och trapphus bör ses över 2010.



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

## **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. Omförhandlingen av hyran för den stora lokalen om 115 kvm har givit föreningen ett tillskott på 18 852 kr per år (start 2009-04-01).

Skötsel av inbetalning av hyror och kvartalsavgifter är mycket god.

### Årsavgifter

Med underlaget från kostnadsutvecklingen under 2009, kommer styrelsen att föreslå att avgifterna för verksamhetsåret 2010 ligger kvar på samma nivå som 2009.

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

Det finns planer på fönsterrenovering/målning under 2010/2011. Styrelsen gör allt i sin makt för att anpassa underhållsåtgärderna till befintlig kassa för att bibehålla en skuldfri förening.

Skulle det dock visa sig att ytterligare kapitaltillskott behövs överväger då styrelsen, som en möjlig utväg, att föreslå att avgifterna för bredband debiteras medlemmarna framöver.

### Överlåtelser

Under 2009 har 7 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
Ownit	Bredband
Klara städservice	Trappstädning

### Styrelsens kommentar

2009 kan sammanfattas som ett normalt år innehållande få extraordinära händelser. De som gjorts har varit planerade och hade också lagts in i budgeten. 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.

Styrelsen har under året bestått av fem ordinarie ledamöter. Vi ser gärna att en suppleant kompletterar styrelsen för att ytterligare sprida arbetsfördelningen samt 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. 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



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

Styrelsen föreslår att årets överskott 15 577 kronor tillsammans med ansamlat överskott kronor 262 256, totalt kronor disponeras enligt följande.

Balanserad vinst från föregående år	262 256
Årets redovisade resultat, vinst	15 577
Totalt att behandla	277 833
Balanseras i ny räkning	277 833

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

Budgeten för 2010 innehåller ingen avgiftshöjning för nästkommande år. Under 2009 har engångskostnader uppkommit för Energideklarationen, brandskyddskontrollen samt advokatkostnader för omförhandling av hyreskontrakt. I övrigt har föreningens kostnader varit i linje med budget.

Reslutet 2009 har belastats med kostnaden för bygglov av balkonger. Denna kostnad kommer under 2010 spridas på de lägenhetsägare som valt att bygga balkong och därmed åter tillföras föreningen.

Styrelsen gör allt i sin makt för att hålla kostnaderna på ett minimum men vissa kostnader såsom el, värme och skatter är svåra att påverka. Föreningens kassa är dock mycket god och det finns rörelsekapital för planerade underhållsåtgärder 2010.

**Stockholm den 20 april 2009**

Sofia Foseltors

ordförande

Åsa Polfjärd McNeil

sekreterare

Fredrik Andersson

ledamot



## Balansräkning

### Balansräkning 2007-2009

	2007	2008	2009
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kassa	0	0	0
Postgiro	499 285	168 610	164 100
Bank	139 729	449 917	447 965
Hysesfordringar	144 309	57 171	90 918
Interimsfordringar	26 723	26 934	28 462
Skattefordran	0		40 197
Övr fordringar			
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>	<b>810 046</b>	<b>702 632</b>	<b>771 642</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastighet	3 529 039	3 509 774	3 490 509
Ack avskrivn fastighet	-973 249	-1 024 098	-1 074 949
Mark	259 000	259 000	259 000
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>2 814 790</b>	<b>2 744 676</b>	<b>2 674 560</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 624 836</b>	<b>3 447 308</b>	<b>3 446 202</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	22 001	24 804	19 063
Interimsskulder	68 473	63 204	40 941
Deposition av kvartalshyra	5 215	5 215	5 215
Förskott årsavgifter/hyror	186 717	188 394	191 916
Kortfr del av lån	4 420	0	1
Skatteskuld			
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>286 826</b>	<b>281 617</b>	<b>257 136</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån	195 590	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>195 590</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eget kapital</b>			
Fond för yttre underhåll	93 600	101 400	109 200
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	190 773	265 361	280 830
Årets resultat	74 588	15 469	15 577
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 142 420</b>	<b>3 165 689</b>	<b>3 189 066</b>
<b>Summa Skulder/eget kapital</b>	<b>3 624 836</b>	<b>3 447 306</b>	<b>3 446 202</b>



## Resultaträkning

### Resultaträkning 2007-2010 jämfört med budget 2009-2010

	Utfall 2007	Utfall 2008	Utfall 2009	Budget 2009	Budget 2010
Årsavgifter	609329	576385	576756	578000	578000
Hysesintäkter	166625	167713	187386	190200	190200
Övriga intäkter	0	0			
<b>Totala intäkter</b>	<b>775954</b>	<b>744098</b>	<b>764142</b>	<b>768200</b>	<b>768200</b>
Förvaltning	-65148	-72181	-83465	-74000	-74000
Försäkring	-11238	-12261	-12769	-13000	-13000
Skatter	-78510	-41768	-42231	-47217	-45000
Vatten, värme, el	-290140	-309451	-294254	-325000	-325000
KabelTV	-18992	-19408	-20256	-20000	-20000
Renhålln, snöröjn	-28423	-31109	-36352	-51000	-51000
Rep & underhåll	-91552	-80008	-58744	-70000	-70000
Räntenetto	-9066	2527	5359	0	0
Avskrivningar	-70115	-70115	-70115	-70000	-70000
Övrigt + Bredband	-33487	-87055	-127938	-70000	-70000
<b>Totala kostnader</b>	<b>-696671</b>	<b>-720829</b>	<b>-740765</b>	<b>-740217</b>	<b>-738000</b>
<b>Resultat före avsättn</b>	<b>79283</b>	<b>23269</b>	<b>23377</b>	<b>27983</b>	<b>30200</b>
Fondavsättning	-7800	-7800	-7800	-7800	-7800
<b>Resultat</b>	<b>71483</b>	<b>15469</b>	<b>15577</b>	<b>20183</b>	<b>22400</b>



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

## Röstlängd

17 maj 2009

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 Eriksson
14	Johan Bergström & Marie Öst
15	Margareta Berglöw
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	Christer Karlsson
30	Miriam Bohman & Mattias Thorsson
31	Leif Kavlie