



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

# **Årsredovisning**

**För räkenskapsåret 1 januari till 31 December 2010**



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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 05 maj 2010 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

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

#### Ordinarie ledamöter

Fredrik Andersson	Ordförande
Jamshid Lodhi	Sekreterare
Sofia Fogelfors	Ledamot
Peter Jihde	Ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Susanna Karlsson (Avgick i juni samband med flytt)

#### Ordinarie revisor

Johan Ratz  
Katrine Bonnier

#### Valberedning

Lina Eriksson  
Anna Ek

Styrelsen har haft 5 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 2010	24 171 000
---------------------	------------

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar



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

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

Pia och Anders Hammarqvist med egen firma är föreningens ekonomiske förvaltare.

## **Underhåll**

### Utfört underhåll

Renovering av samtliga fönster har genomförts enligt föreningens underhållsplan. Arbetet har utförts av Nymålat med ÅF som projektledare.

Föreningen har bytt ut en tvättmaskin samt torkskåp. Även en uppfräschning av soprummet har gjorts; den gamla sopkarusellen har tagits bort och ersatts av mer hygieniska soptunnor.

Fjärrvärme utrustningen fungerar utan anmärkning. Fastighetsägarna sköter förnärvarande underhållet.

Balkonger har byggts . En balkongfond har upprättats. Stagdarna har ändrats.

Förening har registrerat samtliga lägenheter i det nya lägenhetsregistret.

I samband med stora mängder snö under vintern genomfördes en omfattande takröjning.

En ramp har installerats i Hälsingegatans trapphus

Läckande kran på gården har ersatts.

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. OVK 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



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

Det finns inga planerade underhållsåtgärder under 2011.

Standarden i föreningens samtliga installationer är god.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Ekonomi

Likviditeten är mycket god och föreningen har inga skulder per 2010-12-31. Det kommer att tas upp ett lån på cirka 1 MSEK under våren 2011 för att finansiera fönsterrenovering samt upprustningen av tvättstuga.

Värme och el står för merparten av föreningens kostnader.

Skötsel av inbetalning av hyror och kvartalsavgifter är mycket god.

#### Årsavgifter

I och med den omfattande renoveringen/upprustningen som gjorts kommer styrelsen att föreslå att avgifterna för verksamhetsåret 2011 höjs med 10%.

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

#### Överlåtelser

Under 2010 har 4 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

2010 kan sammanfattas som ett år då vi genomfört och påbörjat fler stora renoveringar och upprustningar. Vi har renoverat och målat om samtliga fönster i föreningen, rustat upp tvättstuga med nya maskiner vilket sänker servicekostnaderna för tvättstugan samt gjort en renovering av soprummet vilket på sikt sänker sophämningsavgifterna med cirka 10 %.

Detta har medfört att vi tyvärr fått ta upp ett lån men nu kommer en period med mindre behov av underhåll och reparationer framöver.

Dessa investeringar är anledningen till det mindre underskott som visas i årets resultat.

Föreningen har även haft ett balkongbygge där flera av lägenheterna byggt till balkonger mot innergården.



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

Styrelsen har under året bestått av fem ordinarie ledamöter varav en avgick i samband med flytt i juni. Vi ser gärna att en ledamot till 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

## Förslag på disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets underskott 5969 kr tillsammans med ansamlat överskott kronor 296407 kr, totalt kronor disponeras enligt följande.

Balanserad vinst från föregående år	296407
Årets redovisade resultat, förlust	5969
Totalt att behandla	290438
	290438
Balanseras i ny räkning	

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

## Resultatbudget 2011

Budgeten för 2011 innehåller en avgiftshöjning på 10 % from 1 januari. Under året har engångskostnader tagits för renovering av tvättstugan samt soprummet. Förbrukningskostnader för värme har genom den kalla och långa vintern varit högre än budget.

Resultatet 2009/2010 har belastats med kostnaden för bygglov av balkonger. Denna kostnad kommer under 2011 vidarefaktureras till de medlemmar som valt att bygga balkong.

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.

**Stockholm den 1 april 2011**

---

Fredrik Andersson

Jamshid Lodhi

Sofia Fogelfors

ordförande

sekreterare

ledamot



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

## Balansräkning

### Balansräkning 2008-2010

	2008	2009	2010
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kassa	0		
Postgiro	168 610	164 100	62 524
Bank	449 917	447 964	1 277 993
Hysesfordringar	57 171	90 918	114 058
Interimsfordringar	26 934	28 462	15 861
Skattefordran		40 197	39 943
Övr fordringar	-188 394		
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>	<b>514 238</b>	<b>771 641</b>	<b>1 510 379</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastighet	3 509 774	3 490 509	3 878 021
Ack avskrivn fastighet	-1 024 098	-1 074 298	-1 131 037
Mark	259 000	259 000	259 000
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>2 744 676</b>	<b>2 675 211</b>	<b>3 005 984</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 258 914</b>	<b>3 446 852</b>	<b>4 516 363</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	24 804	19 063	33 863
Interimsskulder	35 910	40 941	45 447
Deposition av kvartalshyra	5 215	5 215	5 215
Förskott årsavgifter/hyror		191 916	191 916
Förskott balkonger			1 049 025
Kortfr del av lån	0		
Skatteskuld			
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>65 929</b>	<b>257 135</b>	<b>1 325 466</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån	0	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eget kapital</b>			
Fond för yttre underhåll	101 400	109 200	117 000
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	265 361	281 482	296 407
Årets resultat	42 763	15 576	-5 969
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 192 983</b>	<b>3 189 717</b>	<b>3 190 897</b>
<b>Summa Skulder/eget kapital</b>	<b>3 258 912</b>	<b>3 446 852</b>	<b>4 516 363</b>



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





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



## Resultaträkning

### Resultaträkning 2008-2010 Samt budget 2011

	Utfall 2008	Utfall 2009	Utfall 2010	Budget 2011
Årsavgifter	576385	576756	579156	637072
Hysesintäkter	167713	187386	188508	188508
Övriga intäkter	0			
<b>Totala intäkter</b>	<b>744098</b>	<b>764142</b>	<b>767664</b>	<b>825580</b>
Förvaltning	-72181	-83763	-84406	-88796
Försäkring	-12261	-12769	-14298	-14298
Skatter	-41768	-42231	-42485	-42231
	-	-	-	-
Vatten, värme, el	309451	294254	346192	339949
KabelTV	-19408	-20256	-24036	-24036
Renhålln, snöröjn	-31109	-36352	-29249	-33106
Rep & underhåll	-80008	-58743	-59616	-93835
Räntenetto	2527	5358	10523	-14826
Avskrivningar	-70115	-70115	-81740	-81740
Extraord kostn	0	0	0	
		-		
Övrigt + Bredband	-59760	127640	-94334	-45539
	-	-	-	-
<b>Totala kostnader</b>	<b>693534</b>	<b>740765</b>	<b>765833</b>	<b>778356</b>
Resultat före avsättn	50564	23377	1831	47224
Fondavsättning	-7800	-7800	-7800	-7800
<b>Resultat</b>	<b>42764</b>	<b>15577</b>	<b>-5969</b>	<b>39424</b>



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



**1 maj 2011**

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**

1001	Fergal Godfrey
1002	Clas Holmberg & Anita Sjöman
1003	Dimostenis Giouvanoglou
1101	Karin Widengren & Peter Jihde
1102	Rasha Alkhori & Gustav Sandberg
1103	Niklas Granholm
1201	Fredrik Andersson & Lina Högemark
1202	Johan Ek och Anna Ohlsson
1203	Margareta Berglöw
1301	Magnus och Åsa Polfjärd McNeill
1302	Annseli Selander
1302	Johan Ratz
1401	Jamshid Lodhi
1402	Tommy Evefjord Sara Evefjord
1403	Bertil Molin
1001	Mats & Gustaf Høstbo
1002	Anders Haglund
1101	Sonja Friberg
1102	Carin Segerström
1201	Cathrine Bonnier
1202	Sofia Fogelfors
1301	Janna Harrbäck
1302	Christer Karlsson
1401	Freja Karlberg
1402	Åsa Moum