



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

# **Årsredovisning**

**För räkenskapsåret 1 januari till 31 December 2013**



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

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Johan Rätz	Ordförande
Ingela Johansson	Ledamot
Cathrine Bonnier	Ledamot
Erik G Mellstrand	Suppleant

#### Ordinarie revisor

Johan Ek

#### Valberedning

Styrelsen har haft 2 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 2013	31 124 000
---------------------	------------

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 har varit föreningens ekonomiske förvaltare.

## **Underhåll**

Löpande underhåll har utförts under året. Inga incidenter har inträffat under året, med undantag för låsanordningar i trapphusen som gått sönder i samband med att mäklare haft visningar är lägenheter i föreningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll finns publicerat på föreningens hemsida och uppdateras löpande.

Standarden i föreningens samtliga installationer är god, med undantag för Fjärrvärmecentralen som är över 30 år gammal och behöver förnyas.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Ekonomi

Värme och el står för merparten av föreningens kostnader. Uppdatering av föreningens fjärrvärmecentral planeras till 2014

Skötsel av inbetalning av hyror och kvartalsavgifter är mycket god. Åtgärder angående hyreslokaler har genomförts och planerade förändringar sker 2014.

### Årsavgifter

Under 2013 var årsavgifterna oförändrade.

Årsavgifterna uppgår vid verksamhetsårets slut i genomsnitt till 425 kr/kvm.

### Överlåtelser

Under 2013 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

2013 kan sammanfattas som ett år innehållande få extraordinära händelser. De som gjorts har varit planerade och hade också lagts in i budgeten.

Styrelsen har under året bestått av tre ordinarie ledamöter.



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

## Förslag på disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott 15 577 kronor tillsammans med ansamlat överskott kronor 438 877, totalt kronor disponeras enligt följande.

Balanserad vinst från föregående år	438 877
Årets redovisade resultat, vinst	15 577
Totalt att behandla	454 454
Balanseras i ny räkning	454 454

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

## Resultatbudget 2014

Budgeten för 2014 innehåller ingen avgiftshöjning för nästkommande år. Under 2013 har engångskostnader uppkommit för underhåll av värmepanna. I övrigt har föreningens kostnader varit i linje med budget.

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 2014.

**Stockholm den 10 april 2014**

---

Johan Ratz

Ingela Johansson

Cathrine Bonnier

Ordförande

Ledamot

Ledamot



## Balansräkning

	2011	2012	2013
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
Kassa	0	0	0
Postgiro	224 022	256 853	400 913
Bank	490 889	600 110	606 205
Hysesfordringar	135 956	176 274	58 606
Interimsfordringar	34 167	34 700	18 231
Skattefordran	41 263	40 638	39 063
Övr fordringar	4 852	4 852	4 852
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>931 149</b>	<b>1 113 427</b>	<b>1 127 870</b>
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
Fastighet	4 677 210	4 653 830	4 630 450
Ack avskrivn fastighet	-1 199 321	-1 267 601	-1 335 881
Mark	259 000	259 000	259 000
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>3 736 889</b>	<b>3 645 229</b>	<b>3 553 569</b>
<b>Tillgångar</b>	<b>4 668 038</b>	<b>4 758 656</b>	<b>4 681 439</b>
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Leverantörsskulder	35 124	138 447	44 755
Interimsskulder	85 436	52 293	57 021
Deposition av kvartalshyra	5 215	5 215	5 215
Förskott årsavgifter/hyror	206 391	209 963	207 555
Förskott balkonger	86 212	0	0
Kortfr del av lån		20 000	20 000
Skatteskuld			
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>418 378</b>	<b>425 918</b>	<b>334 546</b>
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Lån	1 000 000	960 000	940 000
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>1 000 000</b>	<b>960 000</b>	<b>940 000</b>
<b><u>Eget kapital</u></b>			
Fond för yttre underhåll	124 800	132 600	140 400
Fond för balkonger		18 600	29 400
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	290 438	333 601	438 077
Årets resultat	43 163	104 476	15 557
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 241 860</b>	<b>3 372 736</b>	<b>3 406 893</b>
<b>Summa Skulder</b>	<b>4 660 238</b>	<b>4 758 654</b>	<b>4 681 439</b>



## Resultaträkning

	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Budget 2014
Årsavgifter	638 225	625 103	643 542	638 225
Hysesintäkter	189 672	205 965	192 080	192 000
<b>Totala intäkter</b>	<b>827 897</b>	<b>831 068</b>	<b>835 622</b>	<b>830 225</b>
Förvaltning	-82 624	-81 250	-126 917	-103 000
Försäkring	-14 385	-14 777	-17 808	-18 000
Skatter	-41 165	-42 415	-44 940	-45 000
Vatten, värme, el	-400 785	-352 667	-367 243	-339 218
KabelTV	-20 881	-21 476	-21 572	-21 700
Renhålln, snöröjn	-30 943	-18 152	-30 979	-30 000
Rep & underhåll	-21 004	-14 483	-52 926	-50 500
Räntenetto	-12 868	-18 579	2 396	-27 000
Avskrivningar	-91 663	-91 660	-91 660	-91 660
Extraord kostn				
Övrigt + Bredband	-60 616	-63 333	-60 616	-60 000
<b>Totala kostnader</b>	<b>-776 934</b>	<b>-718 792</b>	<b>-812 265</b>	<b>-786 078</b>
Resultat före avsättn	50 963	112 276	23 357	44 147
Fondavsättning	-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
<b>Resultat</b>	<b>43 163</b>	<b>104 476</b>	<b>15 557</b>	<b>36 347</b>



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

## Röstlängd 2013

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.

Lägenhets Nummer	Tidigare Lägenhetsnr	Medlem
H1001	7	Fergal Godfrey
H1002	8	Clas Holmberg & Anita Sjöman
H1003	9	Anton Truvé
H1101	10	Erik Mellstrand & Gabriella Blomgren
H1102	11	Martina Kettner & Kamil Gajewski
H1103	12	Niklas Granholm
H1201	13	Mikael & Nilufer Akdag
H1202	14	Johan & Anna Ek
H1203	15	Margareta Berglöw
H1301	16	Linda & Jon Werkander
H1302	17	Annseli Selander
H1303	18	Johan Ratz
H1401	19	Tommy Evefjord & Sara Evefjord
H1402	20	Ulf Nilsson
H1403	21	Bertil Molin
F1001	22	Alexander Munro
F1002	23	Anders Haglund
F1101	24	Sonja Friberg
F1102	25	Carin Segerström
F1201	26	Cathrine Bonnier
F1202	27	Mikaela & Eva Marie Sundberg
F1301	28	Janna Harrbäck
F1302	29	Christer Karlsson
F1401	30	Ann Malmsten
F1402	31	Åsa Moun

