



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

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari till 31 December 2007



Förvaltningsberättelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2007 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Johan Alsén	Ordförande
Martin Olin	Sekreterare
Johan Bergström	Ledamot
Mattias Thorsson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Leif Kavlie

Ordinarie revisorer

Jan Haglund
Barbro Segerström

Valberedning

Johan Ratz
Anders Haglund

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Anders Hammarqvist.

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. 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 2007	17 859 000
---------------------	------------

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.

Anders Hammarqvist är föreningens ekonomiska förvaltare.

Underhåll

Utfört underhåll

Under 2007 har styrelsen utfört ett par mindre reparationer samt ett par större ingrepp. De större arbetena innefattar ommålning av den halva av taket som är mest utsatt för väder och vind samt indragning av bredband i fastigheten och till samtliga lägenheter och även lokalen i källaren. Till de mindre ingreppen hör byten av lås som kärvat samt mindre reparationer i tvättstugan. Utöver detta genomfördes av medlemmarna även en övermålning av de hål och övriga skador som uppkommit i samband med indragningen av bredband i huset.

Sedvanlig vårstädning har genomförts med 19 deltagare.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Standarden i föreningens samtliga installationer är mycket god. En genomgång av hela fastigheten genomfördes med professionell hjälp för ett par år sedan och en långsiktig underhållsplan togs då också fram. Diskussioner har under året förts kring upprustning och ommålning av fönster, upprustning av entréer och trapphus samt ytterdörrar både mot gatan och mot gården men styrelsen har efter besiktning av målare gjort bedömningen att inget av dessa är akut. Styrelsen har därför också beslutat att inte planera för någon av dessa aktiviteter under det kommande året. Den viktigaste just nu planerade aktiviteten under 2008 är att låta göra en energideklaration innan årets slut.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Ekonomi

Likviditeten är mycket god och föreningens lånenivå är låg.

Värme och fastighetsskatt står för merparten av föreningens kostnader. Mängden grovsopor är hög vilket medför högre kostnader än normalt. Mängden har dock minskat under 2007 vilket också lett till något mindre kostnader än tidigare.

Årsavgifter

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

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

Överlåtelser

Under 2007 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



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

Styrelsens kommentar

2007 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.

Ett mindre läckage ner i källaren under Hälsingegatan under sommaren 2007 drabbade tyvärr hyresgästen ItalGross men detta kunde som tur var begränsas till endast en mindre omfattning. Utöver detta har tyvärr återigen visst klotter gjorts på den nymålade soprumsdörren vilken därför återigen kommer att målas om under våren 2008.

Fjärrvärmeutrustningen fungerar utan anmärkning. Fastighetsägarna sköter underhållet vilket också fungerat bra.

Styrelsen har under året bestått av fyra 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 71 483 kronor tillsammans med ansamlat överskott kronor 190 773, totalt kronor disponeras enligt följande.

Balanserad vinst från föregående år	190 773
Årets redovisade resultat, vinst	71 483
Totalt att behandla	262 256
Balanseras i ny räkning	262 256

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

Resultatbudget 2008

Budgeten för 2008 innehåller ingen avgiftshöjning för nästkommande år. Under 2007 har engångskostnader uppkommit såsom renovering av källarlokalerna samt nya maskiner och underhåll i tvättstugan. För övrigt har föreningens kostnader varit i linje med budget. Dessutom kommer föreningen inte 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 2008.

Stockholm den 12 maj 2008

Johan Alsén

Ordförande

Martin Olin

Sekreterare

Johan Bergström

Ledamot

Mattias Thorsson

Ledamot



Balansräkning

Balansräkning 2005-2007

	2005	2006	2007
Omsättningstillgångar			
Kassa	0	6 857	0
Postgiro	381 119	479 537	499 285
Bank	163 017	152 010	139 729
Hysesfordringar	168 481	104 328	144 309
Interimsfordringar	13 305	12 921	26 723
Skattefordran	6 803	19 909	0
Övr fordringar	0		
Summa Omsättningstillgångar	732 725	775 562	810 046
Anläggningstillgångar			
Fastighet	3 440 580	3 453 179	3 529 039
Ack avskrivn fastighet	-871 548	-919 129	-973 249
Mark	259 001	259 001	259 000
Summa Anläggningstillgångar	2 828 033	2 793 051	2 814 790
Summa tillgångar	3 560 758	3 568 613	3 624 836
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	53 250	71 765	22 001
Interimsskulder	36 719	24 623	68 473
Deposition av kvartalshyra	5 215	5 215	5 215
Förskott årsavgifter/hyror	199 730	202 548	186 717
Kortfr del av lån	4 420	4 420	4 420
Skatteskuld	0	0	3 106
Summa kortfristiga skulder	299 334	308 571	289 932
Långfristiga skulder			
Lån	204 430	200 010	195 590
Summa långfristiga skulder	204 430	200 010	195 590
Eget kapital			
Fond för yttre underhåll	78 000	85 800	93 600
Grundavgifter	2 126 409	2 126 409	2 126 409
Reservfond	5 000	5 000	5 000
Egna insatser	608 490	652 050	652 050
Balanserat resultat	224 419	239 095	190 773
Årets resultat	14 676	-48 322	71 486
Summa eget kapital	3 056 994	3 060 032	3 139 318
Summa Skulder/eget kapital	3 560 758	3 568 613	3 624 840



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

Resultaträkning

Resultaträkning 2005-2008 jämfört med budget 2008

	Utfall 2005	Utfall 2006	Utfall 2007	Budget 2008
Årsavgifter	641 452	622 504	609 329	588 000
Hysesintäkter	159 816	164 094	166 625	168 000
Övriga intäkter	3 000	0	0	0
Totala intäkter	804 268	786 598	775 954	756 000
Förvaltning	-70 300	-61 862	-65 148	-73 000
Försäkring	-11 180	-12 712	-11 238	-13 000
Skatter	-237 469	-237 797	-75 404	-76 000
Vatten, värme, el	-301 361	-286 682	-290 140	-310 000
Kabel-TV	-18 608	-18 720	-18 992	-19 000
Renhålln, snöröjn	-21 965	-35 380	-28 423	-35 000
Rep & underhåll	-50 033	-80 096	-91 552	-70 000
Räntenetto	-4 138	-1 317	-9 066	-6 000
Avskrivningar	-58 338	-60 903	-70 115	-70 000
Övrigt	-8 400	-31 651	-33 487	-70 000
Totala kostnader	-781 792	-827 120	-693 565	-742 000
Resultat före avsättn	22 476	-40 522	82 389	14 000
Fondavsättning	-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
Resultat	14 676	-48 322	74 589	6 200



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

Röstlängd

18 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	Jan Haglund
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	Per Lundevall
30	Miriam Bohman & Mattias Thorsson
31	Leif Kavlie