

# BOSTADSFÖRENINGEN PIONEN 4 U.P.A.

**Karlbergsvägen 40  
113 27 Stockholm**



## Årsredovisning

## 2010

## Förvaltningsberättelse avseende verksamheten 2010

*Styrelsen* för **Bostadsföreningen Pionen 4 upa** får härmed avge redovisning för 2010 års förvaltning. Föreningen bildades 1920 vilket betyder att detta är föreningens 91:e verksamhetsår.

### Styrelse

Curt Källströmer  
Elisabeth Fernell  
Carl Hallerfelt  
Anita Chibba  
Kirsi Saranka  
Sören Mellstig

### Funktion

Ordförande och kassör  
Sekreterare  
Tekniskt ansvarig  
Ansvarig för gården  
Ansvarig för gårdshus  
Suppleant

### Revisorer

Pieter Herneryd  
Thomas Schanning  
Johan Rittner, suppleant

### Valberedning

Jan Källenius  
Johan Rittner

### 2010 års styrelse



Fr. vänster: Elisabeth Fernell, Carl Hallerfelt, Curt Källströmer, Anita Chibba, Sören Mellstig och Kirsi Saranka

---

Adress	Org.nr	Bankgiro
Karlbergsvägen 40	702001-6742	5948-9922
113 27 Stockholm		

## Förvaltning

Den löpande administrativa förvaltningen såsom bokföring, boksluts- och deklarationsärenden har handlagts av kassören.

Medlemmar och hyresgäster har erbjudits betala sina avgifter resp. hyror via autogiro, vilket utnyttjas av drygt hälften av medlemmarna.

Den tekniska förvaltningen utövas av styrelsen under ledning av den tekniskt ansvarige. Föreningen har ingen avlönad fastighetsskötare.

Arvoden har ej utgått till styrelsen.

## Föreningsfrågor

Årsstämma hölls den 23 februari 2010

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft fortlöpande informella kontakter.

9 medlemsbrev har sänts ut under året. Dessutom har ett antal mail sänts till medlemmar.

## Medlemmar/hyresgäster

Lägenheterna K 13 (1501) och F 2 (1201) har under året överlåtits till nya ägare. I övrigt har inte skett några förändringar beträffande medlemmar eller hyresgäster.

## Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Pionen 4 i Stockholms stad - tomt och byggnad. Markarealen är 939 m<sup>2</sup>. Byggnaden innehåller 22 bostadslägenheter och 4 hyreslokaler. Samtliga bostäder är upplåtna till medlemmar, och alla lokaler är uthyrda. Bostadslägenheternas totala boyta är 3 318 m<sup>2</sup> och lokalernas totala yta är 703 m<sup>2</sup>. Drifts- och underhållskostnader (exkl räntor, avskrivningar och skatter) uppgick under 2010 till c:a 223 kr/m<sup>2</sup> (210 kr/m<sup>2</sup> under 2009).

Taxeringsvärdet har under året höjts till SEK 72 746 000 (57 006 000).

Avskrivningar har under året gjorts på inventarier med SEK 24 497 och på byggnadsinvesteringar med mer än 5 års beräknad livslängd med SEK 162 853. Eftersom fastighetens taxeringsvärde avsevärt överstiger det bokförda värdet, har några avskrivningar på byggnaden inte gjorts.



Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Föreningen har avtal med Lindfors Plåtslageri om snöskottning av yttertak. Städning av trapphus mm har utförts av Anders Lindbergs Städfirma.

### **Avgifter/hyror**

Avgifterna för bostäderna har varit i genomsnitt 142 kr/m<sup>2</sup> (föregående år 142)  
Hyrorna för lokalerna har varit i snitt 1 214 kr/m<sup>2</sup> (föregående år 1 228).

### **Investeringar under 2010**

Under 2010 har styrelsen fullföljt de investeringar och underhållsåtgärder som beslutats om tidigare år. De större investeringar som gjorts under året är dels en renovering av husets äldsta stam (från 1959) och dels tätning samt kittfalsning av samtliga fönster i bostadsdelen. Stamrenoveringen har gjorts via en ny metod – relining – d.v.s. invändig rengöring av stam och stickrör från lägenheter samt applicering av en glasflingeförstärkt polyesterplast i 3 lager. Arbetet har utförts med kameraövervakning och har också dokumenterats på film.

De investeringar som gjorts under 2010 > SEK 5 000 är:

• Stamrenovering	203 056 kr
• Fönstertätning	47 789 kr
• Radiatorventiler	21 056 kr
• Tvättmaskin	7 207 kr

### **Reparationer och underhåll samt övriga kostnader under 2010**

De senaste två årens vintrar har negativt påverkat kostnaderna för uppvärmning och snöskottning. Snöskottning av gård samt entréer sköts av medlemmar utan kostnad för föreningen, medan takskottning och bortforsling av snö från gård sköts av anlidade entreprenörer.

Specifikation av reparations- och övriga kostnader > SEK 5 000 under året:

• Snöskottning	65 478 kr
• Reparation av hängrännor	14 883 kr
• Div. underhållsarbeten	29 183 kr
• Hissunderhåll	9 171 kr



## Avskrivningar

Byggnader skrivs av med 0 % per år, inventarier och aktiverade byggnadsinventarier skrivs av enligt plan.

## Ställda panter och Föreningens lån

Pantbrev om totalt SEK 2 351 000 är uttagna och har lämnats som säkerhet för föreningens lån (samtliga innehas av Handelsbanken).

Låneskulden uppgick den 31 december 2010 till SEK 1 091 992 (föregående år SEK 1 091 992). Utöver detta disponerar föreningen en checkräkningskredit om SEK 1 000 000.

Genomsnittlig ränta på föreningens krediter var under 2010 2,06 % (1,90 %).

## Årets vinst

Vinsten för räkenskapsåret 2010 uppgår till SEK 167 936,70 (SEK 251 835,24).

P.g.a. det mycket stora övervärdet i fastigheten föreslår styrelsen att ingen avsättning görs till Reservfonden utan att årets vinst balanseras i ny räkning.

## Övrigt

Under året har 2 gemensamma städkvällar arrangerats.

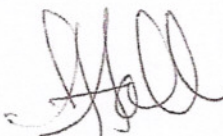
Föreningens synliga soliditet 31 december 2010 är 58 % (föregående årsskifte 60 %).


Stockholm den 10 januari 2011

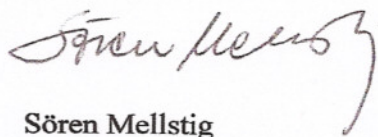
  
Curt Källströmer

  
Anita Chibba

  
Elisabeth Fernell

  
Carl Hallerfelt

  
Kirsi Saranka

  
Sören Mellstig

# Bostadsföreningen Pionen 4 u.p.a.

## Resultaträkning

### INTÄKTER

	2009	2010	Budget 2010
Avgifter	470 516,00	470 516,00	470 516
Hyror	863 225,00	853 571,00	853 571
Fastighetsskatt lokaler	68 688,00	68 688,00	68 688
Övriga intäktskorr.	817,00	-	0
Skattekorrr. föregående år	4 051,00 -	20,00	0
Öresutjämning	-0,55		0
<b>INTÄKTER</b>	<b>1 407 296,45</b>	<b>1 392 755,00</b>	<b>1 392 775</b>

### KOSTNADER

Årsavgift kontroll fjärrvärmecentral	5 074,00	5 074,00	5 500
KabelTV,serviceavgifter	5 584,00	5 789,00	5 800
Ventilationsarbeten	0,00	4 920,00	3 000
Vatten	33 757,00	28 061,00	36 000
Prognosstyrning värme	11 333,00	11 333,00	11 900
Uppvärmning	457 402,00	488 006,00	470 000
Elförbrukning	21 488,00	28 359,00	25 000
Klottersanering	2 571,00	-	5 000
Lokalvård	55 118,00	59 162,00	58 000
Snöskottning	0,00	65 478,00	5 000
Avfallshantering	30 057,00	30 941,00	33 000
Förbrukningsmaterial	12 647,50	3 865,60	3 000
Underhåll allmänt	94 438,00	61 619,70	90 000
Bredbandsbolaget-avgifter	39 292,00	39 292,00	41 000
Försäkringar	39 421,00	39 421,00	39 421
Revisionsarvode	1 500,00	1 500,00	1 500
Förvaltningskostnader	12 527,00	5 591,00	10 000
Redovisningskostnader	0,00	-	0
Bankkostnader	1 363,11	1 714,00	1 500
Medlemsavgift SBC	3 830,00	4 270,00	4 000
Övriga kostnader	16 640,60	10 762,00	12 500
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>844 043,21</b>	<b>895 158,30</b>	<b>861 121,00</b>

### RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR

	563 253,24	497 596,70	531 654
Avskrivningar	not.1 -179 550,00 -	187 350,00	-200 000

### RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR

	383 703,24	310 246,70	331 654
Ränteintäkter			
Räntekostnader	not. 2 -39 844,00 -	43 006,00	-80 000
Aktieutdelning	4 000,00	6 250,00	4 000
Extraordinära intäkter			
Skatter	-96 024,00 -	105 554,00	-106 000

### ÅRETS RESULTAT

	251 835,24	167 936,70	149 654
--	------------	------------	---------

# Bostadsföreningen Pionen 4 u.p.a.

## Balansräkning

Tillgångar		<u>2009-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Byggnader	not.3	5 200 778,60	5 200 778,60
Värdeminskning byggnad		-1 175 551,10	- 1 175 551,10
Markanläggningar		413 400,00	413 400,00
Byggnadsinvesteringar	not. 4	1 787 098,91	2 011 167,91
Värdeminskning byggnadsinvesteringar		-590 766,00	- 753 619,00
Inventarier	not. 5	493 465,00	549 722,00
Värdeminskning Inventarier		-447 732,00	- 472 229,00
Insatskapital SBC		2 800,00	2 800,00
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 683 493,41</b>	<b>5 776 469,41</b>
Checkräkning		241 532,23	570 896,93
Fordringar på medlemmar		7 100,00	-
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>248 632,23</b>	<b>570 896,93</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 932 125,64</b>	<b>6 347 366,34</b>
<b>EGET KAPITAL o SKULDER</b>			
Grundavgifter		1 361 006,00	1 361 006,00
Reservfond		60 000,00	60 000,00
Balanserat resultat		1 860 170,40	2 112 005,64
Årets vinst		251 835,24	167 936,70
<b>EGET KAPITAL</b>		<b>3 533 011,64</b>	<b>3 700 948,34</b>
Reverslån		1 091 992,00	1 091 992,00
Checkräkningskredit		1 000 000,00	1 000 000,00
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>2 091 992,00</b>	<b>2 091 992,00</b>
Leverantörskulder		145 090,00	358 863,00
Skatteskulder		8 002,00	14 562,00
Upplupna kostnader		8 450,00	11 497,00
Förskottsbetalda avgifter		106 045,00	117 629,00
Förskottsbetalda hyror		86 580,00	80 976,00
Utgående moms 25%		0,00	-
Ingående moms		0,00	-
Moms redovisningskonto		-47 045,00	- 29 101,00
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>307 122,00</b>	<b>554 426,00</b>
<b>SUMMA SKULDER O EGET KAPITAL</b>		<b>5 932 125,64</b>	<b>6 347 366,34</b>

## Noter till resultat- och balansräkning

### Not 1: Avskrivningar

	2009	2010
Inventarier	20 609,00	24 497,00
Byggnadsinvesteringar	158 941,00	162 853,00
Byggnader	0,00	-
Totala avskrivningar	179 550,00	187 350,00

### Not 2: Räntekostnader

	2009	2010
Genomsnittsränta	1,90%	2,06%

### Not 3: Byggnader

	2009	2010
Ingående värde, brutto	5 200 778,60	5 200 778,60
Investeringar under året	0	-
Värdeminskning under året	0	-
Värdeminskning tidigare år	-1 175 551,10	- 1 175 551,10
Utgående värde, netto	4 025 227,50	4 025 227,50

### Not 4: Byggnadsinventarier

	2009	2010
Ingående värde, brutto	972 284,91	1 787 098,91
Investeringar under året	814 814,00	224 069,00
Värdeminskning under året	-158 941,00	- 162 853,00
Värdeminskning tidigare år	-431 825,00	- 590 766,00
Utgående värde netto	1 196 332,91	1 257 548,91

### Not 5: Inventarier

	2009	2010
Ingående värde, brutto	461 456,00	493 465,00
Investeringar under året	32 009,00	56 257,00
Värdeminskning under året	-20 609,00	- 24 497,00
Värdeminskning tidigare år	-427 123,00	- 447 732,00
Utgående värde, netto	45 733,00	77 493,00



## REVISIONSBERÄTTELSE

för

### BOSTADSFÖRENINGEN PIONEN NR 4 u.p.a.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2010. Granskningen har skett enligt god revisionssed.

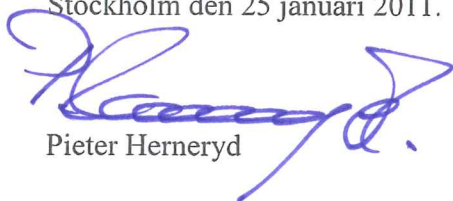
Vi tillstyrker

att resultaträkningen utvisande ett överskott om 167 936,70 kronor och balansräkningen omslutande kronor 6 347 366,34 fastställs,

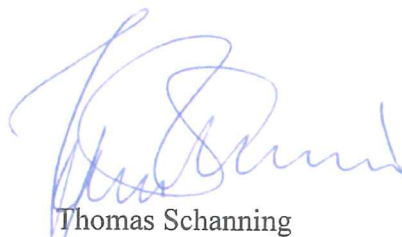
samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 januari 2011.



Pieter Herneryd



Thomas Schanning