

BOSTADSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 12 UPA

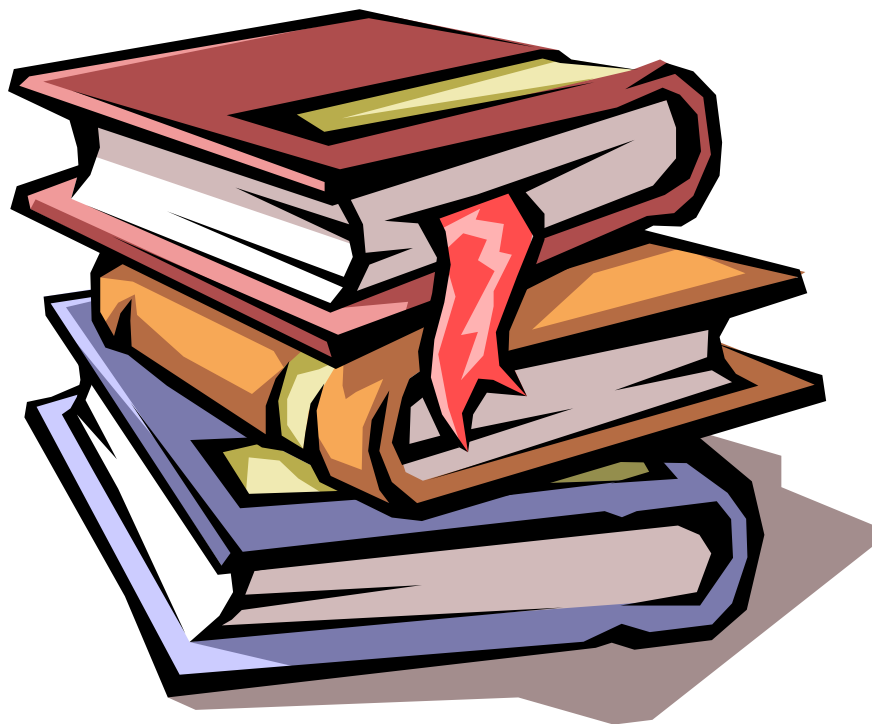
VOLONTÄREN

12

Org nr 702002-5446

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2005



Styrelsen för Bf Volontären 12 u.p.a, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Denna förening, vars firma är Bostadsföreningen Volontären 12, utan personligt ansvar, äger fasta egendomen nr 12 i kvarteret Volontären, med adress Tomtebogatan 31 i Stockholm och har som ändamål att främja medlems ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1920 fastigheten Volontären i Stockholms kommun.

Ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 24 bostäder fördelat på två trappuppgångar.

Lägenhetsfördelning :

11 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

1 st 4,5 rum och kök

Fastigheten är taxerad till 14.192.000 kr (14.192.000 kr), varav markvärdet uppgår till 8.671.000 kr (8.671.000 kr). Den totala boytan är ca 1.152 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att föreningen avsätter 16.563 kr (16.563 kr) till föreningens fond för yttre underhåll, vilket motsvarar de 0,3% av taxeringsvärdet för byggnaden som föreningens stadgar föreskriver.

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter den tekniska förvaltningen inkl. fastighetsskötsel själva.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande :

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m</i>
Journalister under egen firma	25	2006-12-31
West Studios	100 (varav lager 20)	2006-12-31
	<hr/> 125	

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 30 (28) medlemmar.

Samtliga lägenheter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett. Två lägenheter har varit andrahandsuthyrda under delar av året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att det endast kan ske med styrelsens tillstånd och om det föreligger beaktansvärda skäl. Tillstånd för andrahandsuthyrning tidsbegränsas till högst ett år.

Nya avtal

Avtal har slutits med WM tatkläggare angående taks-kottningsavrop.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Inga löner eller arvoden till styrelsen har utgått. Styrelsen har intagit den traditionsenliga middagen på Lux Stockholm.

Verksamhet under året som gått

Två städdagar, en vår och en höst.

Taket på både gathus och gårdshus har lagats och målats om.

Inbrott i källaren innebar att vi bytte ut låset till styrelserummet

Verksamhet under det kommande året

Två städdagar - en vår och en höst.

Gården ska få ny ytbeläggning

Uppdatering av renoveringsplan för fastigheten.

Nyckeltal

	2005	2004
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	5 715	5 702
Lån per kvm bostadsyta kr	3 596	3 632
Genomsnittlig skuldränta %	3,32	4,11
Fastighetens belåningsgrad %	63	64

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämma 2005-04-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Malin Ståhl	Ledamot	Ordförande
Tony Hagberg	Ledamot	Vice ordförande
Pär Wärnholm	Ledamot	Sekreterare
Jan Lönnqvist	Ledamot	Kassör
Martina Lindh	Ledamot	
Maria Wellenius	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

SET Revisionsbyrå AB
Huvudansvarig Håkan Sten

ordinarie (extern)

Kjell Hjelm
Martin Nordström
Bf Volontären 12 U P A

ordinarie (intern)
suppleant

Valberedning

Marcus Melin
Anna Lundbergh

sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registerats hos Patent- och Registreringsverket 1994-07-05.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Per oktober 2005 höjdes hyrorna med 10%
2006 förväntas hyrorna vara oförändrade.

Ekonomisk förvaltning

TL Ekonomi har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen till en kostnad av 15.892 kr.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 73.816 kr (26.926 kr) disponeras så att :

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	kr	16 563
medel för balkonginvestering upplöses med	kr	-11 748
i ny räkning överföres	kr	69 001
	kr	<u>73 816</u>

Föreningen ekonomiska ställning

Föreningen ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING (upprättad enligt FastBAS)

Not 1

Kr	2005	2004
Intäkter		
Hysesintäkter lokaler	149 328	149 049
Årsavgifter bostäder	640 047	624 204
Övriga intäkter	2 100	3 574
Summa intäkter	791 475	776 827
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Städning	-38 724	-38 431
Reparationer & underhåll	-19 619	-38 094
El	-26 419	-27 861
Uppvärmning	-170 452	-169 525
Vatten	-20 610	-25 370
Sophämtning	-16 089	-11 629
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-25 792	-26 199
Kabel-TV	-14 216	-14 156
Fastighetsskatt	-72 716	-72 716
Övriga driftskostnader	-15 313	-6 733
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-419 950	-430 714
Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	-1 476	-1 019
Styrelsekostnader	-8 963	-5 339
Revisionsarvoden	-11 858	-11 614
Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning	-15 751	-16 810
Övriga externa kostnader	-2 311	-1 711
Summa övriga externa kostnader	-40 359	-36 493
Avskrivningar	-114 077	-107 999
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR	217 089	201 621
Resultat från finansiella investeringar		
Resultat från värdepapper	0	2 373
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	104	121
Räntekostnader för fastighetslån	-140 563	-174 316
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2 814	-2 873
Summa resultat från finansiella investeringar	-143 273	-174 695
RESULTAT FÖRE SKATT	73 816	26 926
Skatt	-	-
ÅRETS RESULTAT	73 816	26 926

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2005-12-31

2004-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 2

5 277 622

5 314 397

Fastighetsförbättring

1 276 504

1 221 496

Maskiner & inventarier

30 026

33 362

Summa materiella anläggningstillgångar

6 584 152

6 569 255

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

27 224

3 939

Övriga fordringar

15 092

15 092

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 4

19 098

19 093

Summa kortfristiga fordringar

61 414

38 124

Kassa och bank

Handkassa

67

67

Postgiro

15 306

15 335

Kapitalkonto LF Bank

0

0

Handelsbanken I + II

0

0

Summa Kassa och bank

15 373

15 402

SUMMA TILLGÅNGAR

6 660 939

6 622 781

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr **2005-12-31** **2004-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 5

Bundet eget kapital

Insatskapital 296 491 296 491

Summa bundet eget kapital 296 491 296 491

Fritt eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll 180 216 163 653

Balkonginsatser 1 133 256 1 145 004

Balanserad vinst 620 341 598 230

Årets resultat 73 816 26 926

Summa fritt eget kapital 2 007 629 1 933 813

Summa eget kapital **2 304 120** **2 230 304**

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån Not 6 4 101 196 4 139 349

Summa långfristiga skulder 4 101 196 4 139 349

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån 41 000 45 000

Leverantörsskulder 20 540 37 928

Skatteskulder 3 495 3 727

Checkkredit Not 6 81 957 71 449

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 7 108 631 95 024

Summa kortfristiga skulder 255 623 253 128

Summa skulder **4 356 819** **4 392 477**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **6 660 939** **6 622 781**

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån 5 631 100 5 631 100

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Not 1

2005 **2004**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	217 089	201 621
Avskrivningar	114 077	107 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-2 814	-2 873

Not 2

Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	104	121
Erlagd ränta	<u>-140 563</u>	<u>-174 316</u>

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital **187 893** **132 552**

Förändring i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-23 290	-11 726
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut (ökning +, minskning -)	<u>6 495</u>	<u>-105 627</u>

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital **171 098** **15 199**

Investeringsverksamheten

Not 2

Byggnader (balkonger)	0	0
Fastighetsförbättringar	-128 974	-75 159
Maskiner och inventarier	0	0
Placering i värdepapper	<u>0</u>	<u>2 373</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-128 974	-72 786

Finansieringsverksamheten

Amortering av skulder till kreditinstitut	-42 153	-45 361
Nya lån	0	0
Medlemsinsatser	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 153	-45 361

Årets kassaflöde

-29 -102 948

Likvida medel vid årets början	15 402	118 350
Likvida medel vid årets slut	<u>15 373</u>	<u>15 402</u>
	-29	-102 948

Not 1 BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Föreningen har anpassat sina redovisningsprinciper till årsredovisningslagen. Det har inneburit förändringar i uppställningen av resultat- och balansräkning samt utökad information i form av förvaltningsberättelse och noter. Jämförelseårets resultat och balansräkning har anpassats till detta.

Fr.o.m 2000 redovisas avsättningen till fonden inom fritt eget kapital. Redovisningen sker först efter att förslaget till vinstdisposition fastställts på föreningsstämman. Redovisningen kommer att innebära att fonden redovisas som en överföring mellan årets resultat och fria fonder.

Medlemsinsatsen till balkonginvesteringen redovisas under fritt eget kapital. Målsättningen är att den årliga avskrivningen av balkongerna ska matchas med en upplösning av denna "fond" i vinstdispositionen.

Övriga redovisningsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Föreningen gjorde till bokslutet 2002 en genomgång av gällande värderingsprinciper och kom då fram till att avskrivningstakten på byggnaden samt fastighetsförbättringar behövde revideras för att bättre överensstämma med verkligheten och genom detta få en jämnare kostnadsbild fördelat oövertiden. De avskrivningsprocent som gällde före 2002 finns angiven nedan inom parentes.

Avskrivningar på föreningens fastighet har skett med 0,5 % (1,5 %), vilket motsvarar en avskrivningstakt på 200 år (67 år). Balkongen skrivs av med 1 % årligen dvs en beräknad livslängd om 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Maskiner & inventarier skrivs av med 10 % på årets restvärde.

Fastighetsförbättringar skrivs av beroende på uppskattad livslängd 5 % - 3,33 % (10 %) dvs en avskrivningstakt på 20-30 år (10 år).

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt uppställningsformerna i Redovisningsrådets rekommendation nr 7 (indirekt metod). Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 2	Materiella Anläggningstillgångar	2005-12-31	2004-12-31
	Byggnad		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Byggnad	5 005 458	5 005 458
	Balkonginvestering	1 174 772	1 174 772
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>6 180 230</u>	<u>6 180 230</u>
	 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	1 043 833	1 007 058
	Årets avskrivningar enligt plan	36 775	36 775
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>1 080 608</u>	<u>1 043 833</u>
	Bokfört värde byggnad	5 099 622	5 136 397
	<i>Obs! Den del av avskrivningen som avser balkongerna (11.748 kr) kommer att mötas av en upplösning av medlemmarnas insatser i vinstdispositionen. Kostnaden belastar således inte årets resultat.</i>		
	 Mark		
	Anskaffningsvärde mark	178 000	178 000
	Bokfört värde mark	178 000	178 000
	 Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 521 000	5 521 000
	Taxeringsvärde mark	8 671 000	8 671 000
	 Fastighetsförbättringar		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	1 542 952	1 467 793
	Årets förbättringar	128 974	75 159
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>1 671 926</u>	<u>1 542 952</u>
	 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	321 456	253 939
	Årets avskrivningar enligt plan	73 966	67 517
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>395 422</u>	<u>321 456</u>
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	1 276 504	1 221 496
	 Maskiner & inventarier		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	138 059	138 059
	Årets inköp	0	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>138 059</u>	<u>138 059</u>
	 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	104 697	100 990
	Årets avskrivningar enligt plan	3 336	3 707
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>108 033</u>	<u>104 697</u>
	Bokfört värde maskiner & inventarier	30 026	33 362

Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2005-12-31	2004-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	11 813	11 309
	Förutbetalda räntor	0	0
	Övriga poster	7 285	7 784
		19 098	19 093

Not 5 Eget kapital

	Bundet Ek	Fritt Eget kapital			Årets resultat
	Inbetalda insatser	Balanserad vinst	Yttre reparationsfond	Balkonginsats	
Belopp vid årets ingång	296 491	598 230	163 653	1 145 004	26 926
Insatser under året					
<i>Vinstdisposition enligt beslut på årets föreningsstämma :</i>					
Balansering av fg. års resultat		22 111			-22 111
Avsättning till fonder			16 563		-16 563
Årets upplösning				-11 748	11 748
Årets resultat					73 816
Belopp vid året utgång	296 491	620 341	180 216	1 133 256	73 816

Not 6 Fastighetslån

	Ursprungligt lånebelopp	Utbetalt datum	Bundet till	Amortering år 2005	Lånebelopp 2005-12-31
Stadshyp 369686 (2,25%)	2 433 000	2004-12-30	Rörligt	24 087	2 408 664
Stadshyp 290226 (4,23%)	853 937	2000-01-14	2007-06-30	7 597	759 732
Stadshyp 290250 (4,02%)	853 938	2000-01-14	2006-06-30	7 895	789 530
Stadshyp 290249 (4,23%)	200 000	2002-04-30	2007-06-30	1 843	184 270
Kortfristig del (amorteras 2006)					-41 000
	4 340 875			41 422	4 101 196

Checkräkningskredit om 170.000 kr finns hos Handelsbanken med en dispositionsräntesats om fn 6,50 % samt en kontraktsavgift om 1,5% på 170.000. Checkräkningskrediten löper till 2006-12-31. Vid årsskiftet var 81.957 kr av checkräkningskrediten utnyttjad.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2005-12-31	2004-12-31
	Upplupna räntor	1 306	757
	Upplupna revisionskostnader	11 000	11 000
	Förutbetalda hyror och avgifter	66 061	64 656
	Upplupna värme och elkostnader	25 638	18 611
	Övriga poster	4 626	0
		<hr/> 108 631	<hr/> 95 024

Stockholm den 2006
Bf Volontären 12 UPA

Malin Ståhl
Ordförande

Tony Hagberg
Vice ordförande

Pär Wærnholm
Sekreterare

Jan Lönnqvist
Kassör

Min revisionsberättelse har avgivits 2006

Håkan Sten
Auktoriserad revisor
SET Revisionsbyrå AB