

BOSTADSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 12 UPA

# VOLONTÄREN

---

12

---

Org nr 702002-5446

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2006



Styrelsen för Bf Volontären 12 u.p.a, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes 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>
Samtalsterapeuter	25	2007-12-31
West Studios	100 (varav lager 20)	2007-12-31
	<u>125</u>	

---

## Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 29 (30) medlemmar.

Samtliga lägenheter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelse 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

Inga nya avtal har slutits under året.

### 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 restaurang Hälsingborg.

## Verksamhet under året som gått

En städdag hölls under våren.

Gården har renoverats och asfaltsbelagts.

## Verksamhet under det kommande året

Två städdagar - en vår och en höst.

Gården ska få ny ytbeläggning med lagd sten, en plantering och nya utemöbler skall införskaffas.

Uppdatering av renoveringsplan för fastigheten.

## Nyckeltal

	2006	2005
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	5 897	5 715
Lån per kvm bostadsyta kr	4 084	3 596
Genomsnittlig skuldränta %	3,65	3,32
Fastighetens belåningsgrad %	69	63

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 2006 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	ordinarie (extern)
Huvudansvarig Håkan Sten	

Vakant	ordinarie (intern)
Vakant	suppleant
Bf Volontären 12 U P A	

### **Valberedning**

Marcus Melin	sammankallande
Petra Nilsson	

### **Föreningens stadgar**

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

---

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

2007 förväntas hyrorna vara oförändrade.

### Ekonomisk förvaltning

TL Ekonomi har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen till en kostnad av 17.000 kr.

## **Vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att årets förlust -34.848 kr (73.816 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	-39 663
	kr	<u>-34 848</u>

## **Föreningen ekonomiska ställning**

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

**RESULTATRÄKNING** (upprättad enligt FastBAS)

Not 1

Kr		2006	2005
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter lokaler		151 680	149 328
Årsavgifter bostäder		687 704	640 047
Övriga intäkter		765	2 100
<b>Summa intäkter</b>		<b>840 149</b>	<b>791 475</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Städning		-41 419	-38 724
Reparationer & underhåll		-21 525	-19 619
El		-31 516	-26 419
Uppvärmning		-167 389	-170 452
Vatten		-13 379	-20 610
Sophämtning		-18 057	-16 089
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen		-24 277	-25 792
Kabel-TV		-16 784	-14 216
Fastighetsskatt		-75 920	-72 716
Övriga driftskostnader		-12 856	-15 313
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-423 122</b>	<b>-419 950</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-1 143	-1 476
Styrelsekostnader		-5 400	-8 963
Revisionsarvoden		-7 169	-11 858
Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning		-17 117	-15 751
Övriga externa kostnader		-8 067	-2 311
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-38 896</b>	<b>-40 359</b>
Avskrivningar	Not 2	-125 512	-114 077
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>252 619</b>	<b>217 089</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från värdepapper		3 650	0
Ränteintäkter från omsättningstillgångar		122	104
Räntekostnader för fastighetslån		-162 790	-140 563
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2 859	-2 814
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-161 877</b>	<b>-143 273</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>90 742</b>	<b>73 816</b>
Skatt föregående år		-51 932	-
Årets skatt		-73 658	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-34 848</b>	<b>73 816</b>

---

## BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2006-12-31

2005-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 2

5 240 847

5 277 622

Fastighetsförbättring

1 517 211

1 276 504

Maskiner & inventarier

35 385

30 026

*Summa materiella anläggningstillgångar*

6 793 443

6 584 152

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

27 157

27 224

Övriga fordringar

2 800

15 092

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 4

19 533

19 098

*Summa kortfristiga fordringar*

49 490

61 414

##### *Kassa och bank*

Handkassa

67

67

Postgiro

78 597

15 306

Handelsbanken

275 061

0

*Summa Kassa och bank*

353 725

15 373

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 196 658**

**6 660 939**

## BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2006-12-31

2005-12-31

### 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

196 779

180 216

Balkonginsatser

1 121 508

1 133 256

Balanserad vinst

689 342

620 341

Årets resultat

-34 848

73 816

*Summa fritt eget kapital*

1 972 781

2 007 629

**Summa eget kapital**

**2 269 272**

**2 304 120**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Fastighetslån

Not 6

4 663 872

4 101 196

*Summa långfristiga skulder*

4 663 872

4 101 196

##### *Kortfristiga skulder*

Kortfristig del av fastighetslån

41 000

41 000

Leverantörsskulder

23 520

20 540

Skatteskulder

114 381

3 495

Checkkredit

Not 6

0

81 957

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 7

84 613

108 631

*Summa kortfristiga skulder*

263 514

255 623

**Summa skulder**

**4 927 386**

**4 356 819**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**7 196 658**

**6 660 939**

#### STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån

5 631 100

5 631 100

#### ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga



## KASSAFLÖDESANALYS

	Not 1	2006	2005
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		252 619	217 089
Avskrivningar	Not 2	125 512	114 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-2 859	-2 814
Skattekostnad		-125 590	0
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag		122	104
Erlagd ränta		<u>-162 790</u>	<u>-140 563</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>87 014</b>	<b>187 893</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		11 924	-23 290
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut (ökning +, minskning -)		<u>7 891</u>	<u>6 495</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>106 829</b>	<b>171 098</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	Not 2		
Byggnader (balkonger)		0	0
Fastighetsförbättringar		-325 512	-128 974
Maskiner och inventarier		-9 291	0
Placering i värdepapper		<u>3 650</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-331 153</b>	<b>-128 974</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skulder till kreditinstitut		-37 897	-42 153
Nya lån		600 573	0
Medlemsinsatser		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>562 676</b>	<b>-42 153</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b><u>338 352</u></b>	<b><u>-29</u></b>
Likvida medel vid årets början		15 373	15 402
Likvida medel vid årets slut		<u>353 725</u>	<u>15 373</u>
		<b>338 352</b>	<b>-29</b>

---

## 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 övertiden. 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	2006-12-31	2005-12-31
	<b>Byggnad</b>		
	<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	1 080 608	1 043 833
	Årets avskrivningar enligt plan	36 775	36 775
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>1 117 383</u>	<u>1 080 608</u>
	<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>5 062 847</b>	<b>5 099 622</b>
	<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>		
	<b>Mark</b>		
	Anskaffningsvärde mark	178 000	178 000
	<b>Bokfört värde mark</b>	<b>178 000</b>	<b>178 000</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	5 521 000	5 521 000
	Taxeringsvärde mark	8 671 000	8 671 000
	<b>Fastighetsförbättringar</b>		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	1 671 926	1 542 952
	Årets förbättringar	325 512	128 974
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>1 997 438</u>	<u>1 671 926</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	395 422	321 456
	Årets avskrivningar enligt plan	84 805	73 966
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>480 227</u>	<u>395 422</u>
	<b>Bokfört värde fastighetsförbättringar</b>	<b>1 517 211</b>	<b>1 276 504</b>
	<b>Maskiner &amp; inventarier</b>		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	138 059	138 059
	Årets inköp	9 291	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>147 350</u>	<u>138 059</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	108 033	104 697
	Årets avskrivningar enligt plan	3 932	3 336
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>111 965</u>	<u>108 033</u>
	<b>Bokfört värde maskiner &amp; inventarier</b>	<b>35 385</b>	<b>30 026</b>

<b>Not 4</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
	Förutbetalda försäkringspremier	14 745	11 813
	Förutbetalda räntor	0	0
	Övriga poster	4 788	7 285
		<b>19 533</b>	<b>19 098</b>

**Not 5 Eget kapital**

	Bundet Ek	Fritt Eget kapital			Årets resultat
	Inbetalda insatser	Balanserad vinst	Yttre reparationsfond	Balkonginsats	
Belopp vid årets ingång	296 491	620 341	180 216	1 133 256	73 816
Insatser under året					
<i>Vinstdisposition enligt beslut på årets föreningsstämma :</i>					
Balansering av fg. års resultat		69 001			-69 001
Avsättning till fonder			16 563		-16 563
Årets upplösning				-11 748	11 748
Årets resultat					-34 848
<b>Belopp vid året utgång</b>	<b>296 491</b>	<b>689 342</b>	<b>196 779</b>	<b>1 121 508</b>	<b>-34 848</b>

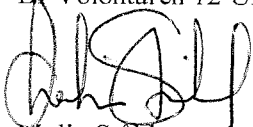
**Not 6 Fastighetslån**

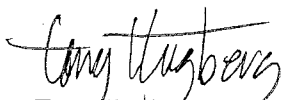
	Urprungligt lånebelopp	Utbetalt datum	Bundet till	Amortering år 2006	Lånebelopp 2006-12-31
Stadshyp 442137 (3,5%)	560 000	2006-02-17	Rörligt	4 667	555 333
Stadshyp 442134 (3,55%)	650 000	2006-02-17	2008-12-01	5 417	644 583
Stadshyp 442135 (3,86%)	650 000	2006-02-17	2010-12-01	5 417	644 583
Stadshyp 442136 (4,12%)	650 000	2006-02-17	2013-12-01	5 417	644 583
Stadshyp 485418 (4,2%)	500 000	2006-11-07	2011-10-30	0	500 000
Stadshyp 290226 (4,23%)	853 937	2000-01-14	2007-06-30	7 792	751 940
Stadshyp 463211 (3,72%)	785 400	2006-06-30	2008-06-30	3 928	781 472
Stadshyp 290249 (4,23%)	200 000	2002-04-30	2007-06-30	1 892	182 378
Kortfristig del (amorteras 2007)					-41 000
	<b>4 849 337</b>			<b>34 530</b>	<b>4 663 872</b>


Checkräkningskredit om 170.000 kr finns hos Handelsbanken med en dispositionsräntesats om fn 6,25 % samt en kontraktsavgift om 1,5% på 170.000. Checkräkningskrediten löper till 2007-12-31. Vid årsskiftet var 0 kr av checkräkningskrediten utnyttjad.

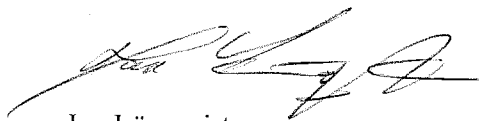
<b>Not 7</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
	Upplupna räntor	3 500	1 306
	Upplupna revisionskostnader	9 000	11 000
	Förutbetalda hyror och avgifter	48 537	66 061
	Upplupna värme och elkostnader	23 362	25 638
	Övriga poster	214	4 626
		<hr/>	<hr/>
		<b>84 613</b>	<b>108 631</b>

Stockholm den 27/3..... 2007  
Bf Volontären 12 UPA

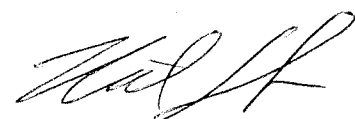
  
Malin Ståhl  
Ordförande

  
Tony Hagberg  
Vice ordförande

  
Pär Wärnholm  
Sekreterare

  
Jan Lönnqvist  
Kassör

Min revisionsberättelse har avgivits <sup>3/3</sup> 2007

  
Håkan Sten  
Auktoriserad revisor  
SET Revisionsbyrå AB



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Johanna Strandöth  
tel 08-9363700

**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**Till föreningsstämman i**  
**Brf Volontären 12**  
**org nr: 702002-5446**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Brf Volontären 12** för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21/307

**Håkan Sten**  
**Auktoriserad revisor**