

BOSTADSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 12 UPA

# VOLONTÄREN

---

12

---

Org nr 702002-5446

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007



Styrelsen för Bf Volontären 12 u.p.a, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

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 18.674.000 kr (14.192.000 kr), varav markvärdet uppgår till 10.593.000 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 24.243 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	2008-12-31
West Studios	100 (varav lager 20)	2008-12-31
	<hr/> 125	



## Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 35 (29) medlemmar.

Samtliga lägenheter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 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

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 Mondän.

### **Verksamhet under året som gått**

En städdag hölls under våren.

Gården har renoverats och asfaltsbelagts. Taket på gårdshuset renoveras i samarbete med innehavare till lgh

### **Verksamhet under det kommande året**

Två städdagar - en vår och en höst.

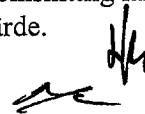
Arbetet med taket på gårdshuset skall slutföras. Växter och nya utemöbler skall införskaffas.

Uppdatering av renoveringsplan för fastigheten.

### **Nyckeltal**

	2007	2006
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 638	5 897
Lån per kvm bostadsyta kr	4 768	4 084
Genomsnittlig skuldränta %	4,17	3,65
Fastighetens belåningsgrad %	72	69

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 2007 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Jonas Armtoft	Ledamot	Ordförande
Tony Hagberg	Ledamot	Vice ordförande
Olof Rydman	Ledamot	Sekreterare
Henrik Magnusson	Ledamot	Kassör
Jan Lönnqvist	Ledamot	
Per Värnholm	Ledamot	

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)

Vakant  
Vakant  
Bf Volontären 12 U P A

ordinarie (intern)  
suppleant

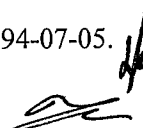
### Valberedning

Jan Lönnqvist (interemistiskt)

sammankallande

### Föreningens stadgar

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



---

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

2008 förväntas hyrorna vara oförändrade.

### Ekonomisk förvaltning

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

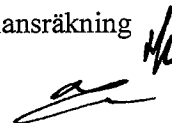
## **Vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att årets vinst 1 056 kr (-34.848 kr) disponeras så att :

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	kr	24 243
medel för balkonginvestering upplöses med	kr	-11 748
i ny räkning överföres	kr	-11 439
	kr	<u>1 056</u>

## **Föreningen ekonomiska ställning**

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



**RESULTATRÄKNING** (upprättad enligt FastBAS)

Not 1

Kr	2007	2006
<b>Intäkter</b>		
Hysesintäkter lokaler	156 960	151 680
Årsavgifter bostäder	687 755	687 704
Övriga intäkter	2 968	765
<b>Summa intäkter</b>	<b>847 683</b>	<b>840 149</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>		
Städning	-35 497	-41 419
Reparationer & underhåll	-31 992	-21 525
El	-25 769	-31 516
Uppvärmning	-168 438	-167 389
Vatten	-35 106	-13 379
Sophämtning	-24 969	-18 057
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-27 747	-24 277
Kabel-TV	-19 200	-16 784
Fastighetskatt	-65 540	-75 920
Övriga driftskostnader	-5 262	-12 856
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>	<b>-439 520</b>	<b>-423 122</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Administrationskostnader	-1 650	-1 143
Styrelsekostnader	-7 228	-5 400
Revisionsarvoden	-11 636	-7 169
Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning	-17 115	-17 117
Övriga externa kostnader	0	-8 067
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-37 629</b>	<b>-38 896</b>
Avskrivningar	-158 826	-125 512
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>	<b>211 708</b>	<b>252 619</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Resultat från värdepapper	3 833	3 650
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	2 754	122
Räntekostnader för fastighetslån	-212 670	-162 790
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-3 798	-2 859
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>	<b>-209 881</b>	<b>-161 877</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>1 827</b>	<b>90 742</b>
Skatt föregående år	0	-51 932
Årets skatt	-771	-73 658
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 056</b>	<b>-34 848</b>



## BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2007-12-31

2006-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 2	5 204 072	5 240 847
Fastighetsförbättring		2 410 908	1 517 211
Maskiner & inventarier		31 846	35 385
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>7 646 826</i>	<i>6 793 443</i>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		43 146	27 157
Övriga fordringar		2 800	2 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	18 016	19 533
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>63 962</i>	<i>49 490</i>

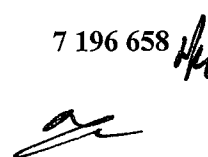
##### *Kassa och bank*

Handkassa		67	67
Postgiro		412	78 597
Handelsbanken		609 225	275 061
<i>Summa Kassa och bank</i>		<i>609 704</i>	<i>353 725</i>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**8 320 492**

**7 196 658**



## BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2007-12-31

2006-12-31

### 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

213 342

196 779

Balkonginsatser

1 109 760

1 121 508

Balanserad vinst

649 678

689 342

Årets resultat

1 056

-34 848

*Summa fritt eget kapital*

1 973 836

1 972 781

**Summa eget kapital**

**2 270 327**

**2 269 272**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Fastighetslån

Not 6

5 450 426

4 663 872

*Summa långfristiga skulder*

5 450 426

4 663 872

##### *Kortfristiga skulder*

Kortfristig del av fastighetslån

42 000

41 000

Leverantörsskulder

454 045

23 520

Skatteskulder

-540

114 381

Checkkredit

Not 6

0

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 7

104 234

84 613

*Summa kortfristiga skulder*

599 739

263 514

**Summa skulder**

**6 050 165**

**4 927 386**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 320 492**

**7 196 658**

#### STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån

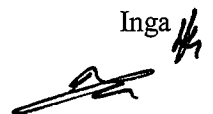
5 631 100

5 631 100

#### ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

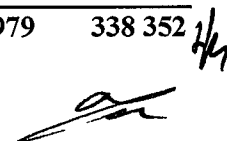
Inga





## KASSAFLÖDESANALYS

	Not 1	2007	2006
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		211 708	252 619
Avskrivningar	Not 2	158 826	125 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-3 798	-2 859
Skattkostnad		-771	-125 590
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag		2 754	122
Erlagd ränta		<u>-212 670</u>	<u>-162 790</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>156 049</b>	<b>87 014</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-14 472	11 924
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut (ökning +, minskning -)		<u>335 225</u>	<u>7 891</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>476 802</b>	<b>106 829</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	Not 2		
Fastighetsförbättringar		-1 012 209	-325 512
Maskiner och inventarier		0	-9 291
Placering i värdepapper		<u>3 833</u>	<u>3 650</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 008 376</b>	<b>-331 153</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skulder till kreditinstitut		-42 447	-37 897
Nya lån		830 000	600 573
Medlemsinsatser		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>787 553</b>	<b>562 676</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b><u>255 979</u></b>	<b><u>338 352</u></b>
Likvida medel vid årets början		353 725	15 373
Likvida medel vid årets slut		<u>609 704</u>	<u>353 725</u>
		<b>255 979</b>	<b>338 352</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.

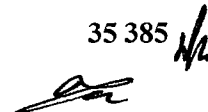
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Kassaflödesanalys

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



<b>Not 2</b>	<b>Materiella Anläggningstillgångar</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
	<b>Byggnad</b>		
	<i>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	1 117 383	1 080 608
	Årets avskrivningar enligt plan	36 775	36 775
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>1 154 158</u>	<u>1 117 383</u>
	<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>5 026 072</b>	<b>5 062 847</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	8 081 000	5 521 000
	Taxeringsvärde mark	10 593 000	8 671 000
	 <b>Fastighetsförbättringar</b>		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	1 997 438	1 671 926
	Årets förbättringar	1 012 209	325 512
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>3 009 647</u>	<u>1 997 438</u>
	 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	480 227	395 422
	Årets avskrivningar enligt plan	118 512	84 805
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>598 739</u>	<u>480 227</u>
	<b>Bokfört värde fastighetsförbättringar</b>	<b>2 410 908</b>	<b>1 517 211</b>
	 <b>Maskiner &amp; inventarier</b>		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	147 350	138 059
	Årets inköp	0	9 291
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>147 350</u>	<u>147 350</u>
	 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	111 965	108 033
	Årets avskrivningar enligt plan	3 539	3 932
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>115 504</u>	<u>111 965</u>
	<b>Bokfört värde maskiner &amp; inventarier</b>	<b>31 846</b>	<b>35 385</b>



Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2007-12-31	2006-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	13 002	14 745
	Förutbetalda räntor	0	0
	Övriga poster	5 014	4 788
		<b>18 016</b>	<b>19 533</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	689 342	196 779	1 121 508	-34 848
Insatser under året					
<i>Vinstdisposition enligt beslut på årets föreningsstämma :</i>					
Balansering av fg. års resultat		-39 663			39 663
Avsättning till fonder			16 563		-16 563
Årets upplösning				-11 748	11 748
Årets resultat					1 056
<b>Belopp vid året utgång</b>	<b>296 491</b>	<b>649 678</b>	<b>213 342</b>	<b>1 109 760</b>	<b>1 056</b>

#### Not 6 Fastighetslån

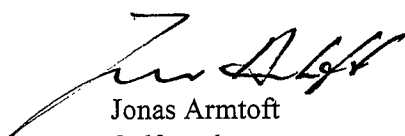
	Urprungligt lånebelopp	Utbetalt datum	Bundet till	Amortering år 2007	Lånebelopp 2007-12-31
Stadshyp 442137	560 000	2006-02-17	Rörligt	5 600	549 733
Stadshyp 442134 (3,55%)	650 000	2006-02-17	2008-12-01	6 500	638 083
Stadshyp 442135 (3,86%)	650 000	2006-02-17	2010-12-01	6 500	638 083
Stadshyp 442136 (4,12%)	650 000	2006-02-17	2013-12-01	6 500	638 083
Stadshyp 485418 (4,2%)	500 000	2006-11-07	2011-10-30	0	500 000
Stadshyp 529392 (4,97%)	853 937	2000-01-14	2012-06-30	7 636	744 304
Stadshyp 463211 (3,72%)	785 400	2006-06-30	2008-06-30	7 856	773 616
Stadshyp 529390	200 000	2002-04-30	Rörligt	1 854	180 524
Stadshyp 525351 (4,58%)	500 000	2007-06-11	2009-06-01	0	500 000
Stadshyp 525352 (4,96%)	330 000	2007-06-11	2012-06-01	0	330 000
Kortfristig del					-41 000
	<b>5 679 337</b>			<b>42 446</b>	<b>5 450 426</b>


Checkräkningskredit om 100.000 kr finns hos Handelsbanken med en dispositionsräntesats om fn 7,35 % samt en kontraktsavgift om 1,5% på 100.000. Checkräkningskrediten löper till 2008-12-31.  
Vid årsskiftet var 0 kr av checkräkningskrediten utnyttjad.

*HM*  
*[Signature]*

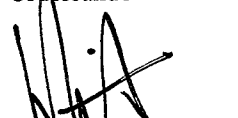
Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2007-12-31	2006-12-31
	Upplupna räntor	5 000	3 500
	Upplupna revisionskostnader	10 000	9 000
	Förutbetalda hyror och avgifter	63 730	48 537
	Upplupna värme och elkostnader	25 153	23 362
	Övriga poster	351	214
		<u>104 234</u>	<u>84 613</u>

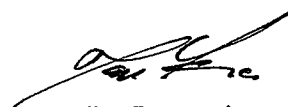
Stockholm den <sup>17/4</sup>..... 2008  
Bf Volontären 12 UPA

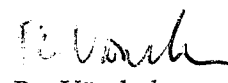
  
Jonas Armtoft  
Ordförande

  
Tony Hagberg  
Vice ordförande


  
Olof Rydman  
Sekreterare

  
Henrik Magnusson  
Kassör

  
Jan Lönnqvist  
Ledamot

  
Per Värholm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits <sup>2/4</sup> 2008

  
Håkan Sten  
Auktoriserad revisor  
SET Revisionsbyrå AB

## 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 2007. 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

21/4 2008



**Håkan Sten**

**Auktoriserad revisor**