

BOSTADSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 12 UPA

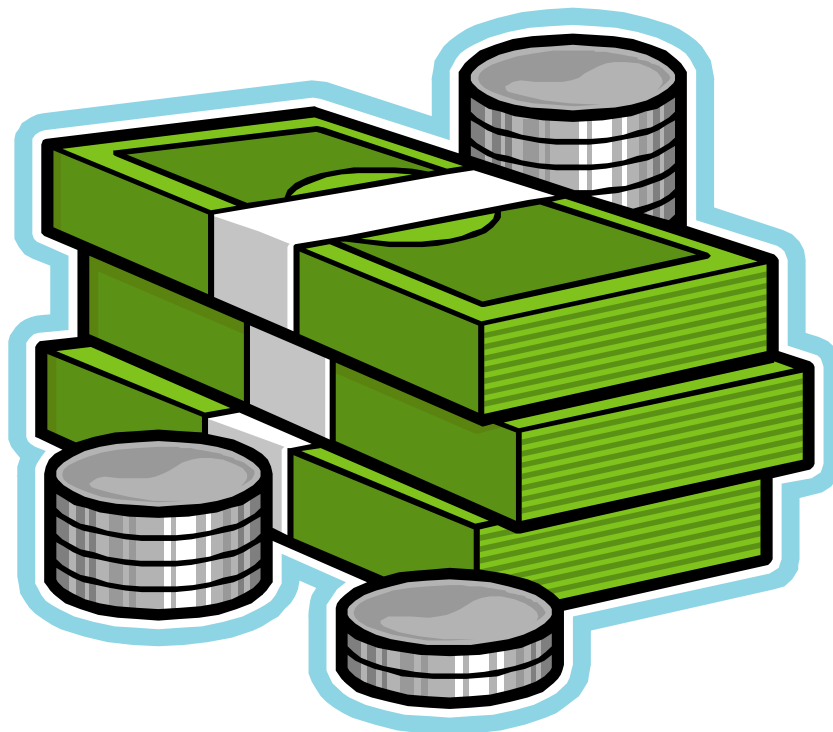
VOLONTÄREN

12

Org nr 702002-5446

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009



Styrelsen för Bf Volontären 12 u.p.a, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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 (18.674.000 kr), varav markvärdet uppgår till 10.593.000 kr (10.593.000 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 (24.243 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>
Bräutigam AB	25	2010-12-31
West Studios	100 (varav lager 20)	2010-12-31
	<hr/> 125	

Föreningsfrågor

Räkenskapsåret 2009.

Föreningen hade vid årets slut 32 (36) medlemmar.

Samtliga lägenheter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett.

Två lägenheter har varit andrahandsuthyrda under 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.

Föreningen är i tvistemål med en medlem i föreningen och vid undertecknande av denna årsredovisning är denna tvist ej löst.

Nya avtal

Föreningen tecknade ett hyresavtal avseende den mindre lokalen med Bräutigam AB i slutet av 2008. Bräutigam AB har bekostat och genomfört en omfattande renovering av den aktuella lokalen.

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 Frantzén-Lindeberg

Verksamhet under året som gått

En städdag hölls den 26 april.

Inga större arbeten som hänförs till fastighetsförbättringar har genomförts under 2009.

Ordinarie föreningstämma hölls den 28 april. Då en motion avsåg en stadgeändring, hölls en extra föreningstämma den 29 juni som bekräftade denna ändring.

Under året har en energideklaration och utredning genomförts. Föreningen har också lämnat ett förslag på lägenhetsnumrering till Lantmäteriverket.

Verksamhet under det kommande året

Två städdagar - en vår och en höst.

Spolning och rensning av avloppstammar. Översyn av ventilationssystem.

Renovering/utbyte av värmeväxlare för fjärrvärme.

Uppdatering av renoveringsplan för fastigheten.

Nyckeltal

	2009	2008
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 428	6 568
Lån per kvm bostadsyta kr	5 171	4 992
Genomsnittlig skuldränta %	3,86	4,55
Fastighetens belåningsgrad %	80	76

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

Styrelse

räkenskapsåret 2009.

haft följande sammansättning :

Jan Lönnqvist	Ledamot	Ordförande
Andreas Fall	Ledamot	Övrig ledamot
Jonas Armtoft	Ledamot	Sekreterare
Maria Larsson	Ledamot	Kassör
Tony Hagberg	Suppleant	
Jenny Torheim Bergman	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 9 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

Marzela Kozak
Maria Agius
Kjell Hjelm

Föreningens stadgar

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

RESULTATRÄKNING (upprättad enligt FastBAS)

Not 1

Kr	2009	2008	
Intäkter			
Hysesintäkter lokaler	150 240	155 040	
Årsavgifter bostäder	686 476	687 746	
Övriga intäkter	5 571	300	
Summa intäkter	842 287	843 086	
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Städning	-42 005	-35 497	
Reparationer & underhåll	-3 458	-37 964	
El	-41 932	-35 140	
Uppvärmning	-183 094	-166 884	
Vatten	-31 485	-36 856	
Sophämtning	-22 737	-21 141	
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-29 971	-31 746	
Kabel-TV	-21 161	-20 106	
Fastighetsskatt	-41 994	-40 340	
Övriga driftskostnader	-9 693	-6 723	
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-427 530	-432 397	
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader	-696	-279	
Styrelsekostnader	-15 999	-7 876	
Revisionsarvoden	-13 447	-13 447	
Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning	-17 115	-17 115	
Övriga externa kostnader	-22 553	0	
Summa övriga externa kostnader	-69 810	-38 717	
Avskrivningar	Not 2	-161 535	-161 969
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR	183 412	210 003	
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från värdepapper	2 920	4 380	
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	857	457	
Räntekostnader för fastighetslån	-225 860	-256 039	
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-3 364	-3 707	
Summa resultat från finansiella investeringar	-225 447	-254 909	
RESULTAT FÖRE SKATT	-42 035	-44 906	
Skatt föregående år	0	0	
Årets skatt	0	-128	
ÅRETS RESULTAT	-42 035	-45 034	

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2009-12-31

2008-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 2

5 130 522

5 167 297

Fastighetsförbättring

2 239 370

2 360 218

Maskiner & inventarier

35 203

39 115

Summa materiella anläggningstillgångar

7 405 095

7 566 630

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

5 508

26 370

Övriga fordringar

359 984

255 955

Skattefordringar

108 330

117 911

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 4

22 126

21 293

Summa kortfristiga fordringar

495 948

421 529

Kassa och bank

Handkassa

67

67

Postgiro

4 170

119 646

Handelsbanken

307 917

14 252

Summa Kassa och bank

312 154

133 965

SUMMA TILLGÅNGAR

8 213 197

8 122 124

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2009-12-31

2008-12-31

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

197 539

237 585

Balkonginsatser

1 086 264

1 098 012

Balanserad vinst

580 711

638 239

Årets resultat

-42 035

-45 034

Summa fritt eget kapital

1 822 479

1 928 802

Summa eget kapital

2 118 970

2 225 293

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Not 6

5 916 004

5 709 254

Summa långfristiga skulder

5 916 004

5 709 254

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

41 000

41 000

Leverantörsskulder

26 824

63 062

Checkkredit

Not 6

0

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 7

110 399

83 515

Summa kortfristiga skulder

178 223

187 577

Summa skulder

6 094 227

5 896 831

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 213 197

8 122 124

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån

5 631 100

5 631 100

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not 1	2009	2008
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		183 412	210 003
Avskrivningar	Not 2	161 535	161 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-3 364	-3 707
Upplösning av yttre reparationsfonden		-64 288	0
Skattekostnad		0	-128
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag		857	457
Erlagd ränta		-225 860	-256 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		52 292	112 555
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-74 419	-357 027
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut (ökning +, minskning -)		-9 354	-411 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		-31 481	-656 174
Investeringsverksamheten	Not 2		
Fastighetsförbättringar		0	-70 158
Maskiner och inventarier		0	-11 615
Placering i värdepapper		2 920	4 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 920	-77 393
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skulder till kreditinstitut		-43 250	-42 172
Nya lån		250 000	300 000
Medlemsinsatser		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		206 750	257 828
Årets kassaflöde		178 189	-475 739
Likvida medel vid årets början		133 965	609 704
Likvida medel vid årets slut		312 154	133 965
		178 189	-475 739

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 %, vilket motsvarar en avskrivningstakt på 200 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	2009-12-31	2008-12-31
	Byggnad		
	<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	1 190 933	1 154 158
	Årets avskrivningar enligt plan	36 775	36 775
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>1 227 708</u>	<u>1 190 933</u>
	Bokfört värde byggnad	4 952 522	4 989 297
	<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	8 081 000	8 081 000
	Taxeringsvärde mark	10 593 000	10 593 000
	Fastighetsförbättringar		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	3 079 805	3 009 647
	Årets förbättringar	0	70 158
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>3 079 805</u>	<u>3 079 805</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	719 587	598 739
	Årets avskrivningar enligt plan	120 848	120 848
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>840 435</u>	<u>719 587</u>
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	2 239 370	2 360 218
	Maskiner & inventarier		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	158 965	147 350
	Årets inköp		11 615
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>158 965</u>	<u>158 965</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	119 850	115 504
	Årets avskrivningar enligt plan	3 912	4 346
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>123 762</u>	<u>119 850</u>
	Bokfört värde maskiner & inventarier	35 203	39 115

Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	13 924	13 092
	Förutbetalda räntor	0	0
	Övriga poster	8 202	8 201
		22 126	21 293

Not 5 Eget kapital

	Bundet Ek		Fritt Eget kapital		
	Inbetalda insatser	Balanserad vinst	Yttre reparationsfond	Balkonginsats	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	296 491	638 239	237 585	1 098 012	-45 034
Insatser under året					
<i>Vinstdisposition enligt beslut på årets föreningsstämma :</i>					
Balansering av fg. års resultat		-57 529			57 529
Avsättning till fonder			24 243		-24 243
Årets upplösning			-64 288	-11 748	11 748
Årets resultat					-42 035
Belopp vid året utgång	296 491	580 711	197 539	1 086 264	-42 035

Not 6 Fastighetslån

	Ursprungligt lånebelopp	Utbetalt datum	Bundet till	Amortering år 2009	Lånebelopp 2009-12-31
Stadshyp 645159	560 000	2006-02-17	Rörligt	4 114	540 019
Stadshyp 612158 (4,35%)	650 000	2006-02-17	2011-12-01	6 316	625 267
Stadshyp 442135 (3,86%)	650 000	2006-02-17	2010-12-01	6 500	625 083
Stadshyp 442136 (4,12%)	650 000	2006-02-17	2013-12-01	6 500	625 083
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	7 480	729 344
Stadshyp 645151	785 400	2006-06-30	Rörligt	5 744	760 096
Stadshyp 645155	200 000	2002-04-30	Rörligt	1 346	177 362
Stadshyp 647241	500 000	2007-06-11	Rörligt	3 750	746 250
Stadshyp 525352 (4,96%)	330 000	2007-06-11	2012-06-01	0	330 000
Stadshyp 645152	300 000	2008-05-20	Rörligt	1 500	298 500
Kortfristig del					-41 000
	5 979 337			43 250	5 916 004

Checkräkningskredit om 100.000 kr finns hos Handelsbanken med en dispositionsräntesats om fn 7,2 % samt en kontraktsavgift om 1,5% på 100.000. Checkräkningskrediten löper till 2010-12-31. Vid årsskiftet var 0 kr av checkräkningskrediten utnyttjad.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
	Upplupna räntor	6 730	3 342
	Upplupna revisionskostnader	10 000	10 000
	Förutbetalda hyror och avgifter	66 389	59 866
	Upplupna värme och elkostnader	27 280	3 231
	Övriga poster	0	7 076
		110 399	83 515

Stockholm den 2010
Bf Volontären 12 UPA

Jan Lönnqvist
Ordförande

Andreas Fall
Övrig ledamot

Jonas Armtoft
Sekreterare

Maria Larsson
Kassör

Min revisionsberättelse har avgivits 2010

Håkan Sten
Auktoriserad revisor
SET Revisionsbyrå AB