

BOSTADSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 12 UPA

VOLONTÄREN

12

Org nr 702002-5446

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010



Styrelsen för Bf Volontären 12 u.p.a, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 1921 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 24.254.000 kr (18.674.000 kr), varav markvärdet uppgår till 14.402.000 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 29.556 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	2011-12-31
West Studios	100 (varav lager 20)	2011-12-31
	<hr/> 125	

Föreningsfrågor

Räkenskapsåret 2010.

Föreningen hade vid årets slut 35 (32) 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.

Sedan 2007/2008 har föreningen haft en tvist med en medlem i föreningen. Efter en stadgeändring

2009 inlämnades en stämning, våren 2010 var tvisten föremål för en muntlig förberedelse i

tingsrätten och huvudförhandlingen hölls i februari 2011. Dom i målet meddelades i mars 2011.

Målet har handlat om hurvida det föreligger ett avtal om kostnadsfördelning av den gemensamma

entreprenaden i samband med omläggningen av taket på gårdshuset och de inre arbetena i lägenhet 32.

Föreningen anser att en sådan överenskommelse har träffats mellan parterna alternativt att det följer av den upphandling där de inre och yttre arbetena är uppdelade. Vid huvudförhandlingen har det varit föreningens uppgift att visa och styrka ett sådant avtalsförhållande.

Tyvär har tingsrätten ogillat stämningen och dömt till medlemmens förmån. Domen finns tillgänglig hos styrelsen. Styrelsen har tagit beslut om att ej överklaga domen.

Ekonomiska konsekvenser av domen:

Betalningarna för entreprenaden fullgjordes av parterna redan 2008. Föreningen har bokfört en fordran som efter domen överförs till en kostnad för fastighetsförbättring (som övriga delar av entreprenaden).

Kostnaderna för ombud och rättegångskostnader täcks till delar av föreningens rättsskydds-försäkring och resterande del belastar årets resultat.

Nya avtal

Inga nya avtal har ingåtts under verksamhetsåret.

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 Beirut Cafe.

Verksamhet under året som gått

En städdag hölls under våren 2010.

Utbyte av värmeväxlare för fjärrvärme.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2010.

En ny officiell lägenhetsnumrering har bestämts och meddelats. Föreningen kommer också att behålla sin egen numrering tills vidare.

Verksamhet under det kommande året

En städdag på våren.

Översyn av ventilationssystem.

Renovering av fönster mot sydsidan

Uppdatering av renoveringsplan för fastigheten.

Nyckeltal

	2010	2009	2008
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 818	6 428	6 568
Lån per kvm bostadsyta kr	5 153	5 171	4 992
Genomsnittlig skuldränta %	3,35	3,86	4,55
Fastighetens belåningsgrad %	76	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 2010.

haft följande sammansättning :

Jan Lönnqvist	Ledamot	Ordförande
Andreas Fall	Ledamot	Sekreterare
Rickard Alfredson	Ledamot	Kassör
Lisa Söderberg	Ledamot	Övrig ledamot
Tony Hagberg	Suppleant	
Per Värnholm	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå AB ordinarie (extern)
Huvudansvarig Håkan Sten

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

Valberedning

Marzela Kozak
Maria Agius
Jenny Torheim Bergman

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registerats hos Patent- och Registreringsverket 2009-08-11.

Föreningens ekonomi

Räkenskapsåret 2010

Ekonomisk förvaltning

TL Ekonomi har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen till en kostnad av 17.000 kr och kostnader för revision uppgår till 13.500 kr

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets förlust 270.292 kr (-42.035 kr) disponeras så att :

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	kr	29 556
medel för balkonginvestering upplöses med	kr	-11 748
i ny räkning överföres	kr	<u>-288 100</u>
	kr	-270 292

Föreningen ekonomiska ställning

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

Månadsavgifter

Föreningen har haft ett ekonomiskt underskott under de senaste åren. De största löpande utgifterna utgörs av värme, räntekostnader och underhållsarbeten. Föreningen har i stort sett utfört de underhålls- och fastighetsförärringar som planerats varav en del har finansierats med upptagande av lån. Föreningens lån ligger väl inom vad som kan anses vara både skäligt och normalt. Dock ökar naturligtvis räntekostnaden och även risken att få ökade kostnader i samband med räntehöjningar. Värmekostnaden är svår att påverka i den typ av äldre fastighet som föreningen äger.

I samband med bokslutet 2009 diskuterade styrelsen en höjning av avgifterna. Dock bordlades frågan då styrelsen inte var enig. Den senaste avgiftshöjningen skedde för övrigt för c:a fem år sedan.

I syfte att få föreningens ekonomi i balans bör en avgiftshöjning ske under 2011. Denna bör vara i storleksordningen 10%.

RESULTATRÄKNING (upprättad enligt FastBAS)

Not 1

Kr	2010	2009	
Intäkter			
Hysesintäkter lokaler	155 000	150 240	
Årsavgifter bostäder	684 953	686 476	
Övriga intäkter	4 754	5 571	
Summa intäkter	844 707	842 287	
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Städning	-38 724	-42 005	
Reparationer & underhåll	-126 032	-3 458	
El	-46 434	-41 932	
Uppvärmning	-201 594	-183 094	
Vatten	-31 654	-31 485	
Sophämtning	-18 245	-22 737	
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-27 844	-29 971	
Kabel-TV	-21 420	-21 161	
Fastighetsavgift	-44 520	-41 994	
Övriga driftskostnader	-57 717	-9 693	
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-614 184	-427 530	
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader	-195	-696	
Styrelsekostnader	-4 531	-15 999	
Revisionsarvoden	-14 059	-13 447	
Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning	-17 115	-17 115	
Övriga externa kostnader	-159 514	-22 553	
Summa övriga externa kostnader	-195 414	-69 810	
Avskrivningar	Not 2	-105 126	-161 535
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR	-70 017	183 412	
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från värdepapper	3 000	2 920	
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	68	857	
Räntekostnader för fastighetslån	-199 811	-225 860	
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-3 532	-3 364	
Summa resultat från finansiella investeringar	-200 275	-225 447	
RESULTAT FÖRE SKATT	-270 292	-42 035	
Skatt föregående år	0	0	
Årets skatt	0	0	
ÅRETS RESULTAT	-270 292	-42 035	

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Not 2

Byggnader och mark

5 093 747

5 130 522

Fastighetsförbättring

2 729 329

2 239 370

Maskiner & inventarier

31 683

35 203

Summa materiella anläggningstillgångar

7 854 759

7 405 095

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

12 721

5 508

Övriga fordringar

5 711

359 984

Skattefordringar

261 449

108 330

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 3

22 456

22 126

Summa kortfristiga fordringar

302 337

495 948

Kassa och bank

Handkassa

67

67

Postgiro

0

4 170

Handelsbanken

0

307 917

Summa Kassa och bank

67

312 154

SUMMA TILLGÅNGAR

8 157 163

8 213 197

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2010-12-31

2009-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 4

Bundet eget kapital

Insatskapital

296 491

296 491

Summa bundet eget kapital

296 491

296 491

Fritt eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

221 782

197 539

Balkonginsatser

1 074 516

1 086 264

Balanserad vinst

526 181

580 711

Årets resultat

-270 292

-42 035

Summa fritt eget kapital

1 552 187

1 822 479

Summa eget kapital

1 848 678

2 118 970

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Not 5

5 890 773

5 916 004

Summa långfristiga skulder

5 890 773

5 916 004

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

45 500

41 000

Leverantörsskulder

42 124

26 824

Checkkredit

50 295

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 6

279 793

110 399

Summa kortfristiga skulder

417 712

178 223

Summa skulder

6 308 485

6 094 227

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 157 163

8 213 197

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån

6 090 100

6 090 100

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not 1	2010	2009
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-70 017	183 412
Avskrivningar	Not 2	105 126	161 535
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-3 532	-3 364
Upplösning av yttre reparationsfonden		0	-64 288
Skattekostnad		0	0
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag		68	857
Erlagd ränta		-199 811	-225 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-168 166	52 292
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		193 611	-74 419
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut (ökning +, minskning -)		<u>234 989</u>	<u>-9 354</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		260 434	-31 481
Investeringsverksamheten	Not 2		
Fastighetsförbättringar		-554 790	0
Maskiner och inventarier		0	0
Placering i värdepapper		<u>3 000</u>	<u>2 920</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-551 790	2 920
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skulder till kreditinstitut		-52 148	-43 250
Nya lån		31 417	250 000
Medlemsinsatser		<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 731	206 750
Årets kassaflöde		-312 087	178 189
Likvida medel vid årets början		312 154	133 965
Likvida medel vid årets slut		<u>67</u>	<u>312 154</u>
		-312 087	178 189

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	2010-12-31	2009-12-31
	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	1 227 708	1 190 933
	Årets avskrivningar enligt plan	36 775	36 775
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>1 264 483</u>	<u>1 227 708</u>
	Bokfört värde byggnad	4 915 747	4 952 522
	<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	9 852 000	8 081 000
	Taxeringsvärde mark	14 402 000	10 593 000
	Fastighetsförbättringar		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	3 079 805	3 079 805
	Årets förbättringar	554 790	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>3 634 595</u>	<u>3 079 805</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	840 435	719 587
	Årets avskrivningar enligt plan	64 831	120 848
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>905 266</u>	<u>840 435</u>
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	2 729 329	2 239 370
	<i>Obs! Med hänsyn till årets underskott har föreningen utnyttjat möjligheten till en lägre avskrivning på fastighetsförbättringar. Utrymmet fanns då avskrivningstakten var högre de första åren. Med årets lägre avskrivning är de totala avskrivningarna i fas med uppskattad livslängd.</i>		
	Maskiner & inventarier		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	158 965	158 965
	Årets inköp		
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>158 965</u>	<u>158 965</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	123 762	119 850
	Årets avskrivningar enligt plan	3 520	3 912
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>127 282</u>	<u>123 762</u>
	Bokfört värde maskiner & inventarier	31 683	35 203

Not 3	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	13 920	13 924
	Förutbetalda räntor	0	0
	Övriga poster	8 536	8 202
		22 456	22 126

Not 4 Eget kapital

	Bundet Ek	Fritt Eget kapital			Årets resultat
	Inbetalda insatser	Balanserad vinst	Yttre reparationsfond	Balkonginsats	
Belopp vid årets ingång	296 491	580 711	197 539	1 086 264	-42 035
Insatser under året					
<i>Vinstdisposition enligt beslut på årets föreningsstämma :</i>					
Balansering av fg. års resultat		-54 530			54 530
Avsättning till fonder			24 243		-24 243
Årets upplösning				-11 748	11 748
Årets resultat					-270 292
Belopp vid året utgång	296 491	526 181	221 782	1 074 516	-270 292

Not 5 Fastighetslån

	Ursprungligt lånebelopp	Utbetalt datum	Bundet till	Amortering år 2010	Lånebelopp 2010-12-31
Stadshyp 645159	560 000	2006-02-17	Rörligt	5 428	534 591
Stadshyp 612158 (4,35%)	650 000	2006-02-17	2011-12-01	6 316	618 951
Stadshyp 758461 (3,93%)	650 000	2010-12-01	2014-12-01	6 500	650 000
Stadshyp 442136 (4,12%)	650 000	2006-02-17	2013-12-01	6 500	618 583
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	721 864
Stadshyp 645151	785 400	2006-06-30	Rörligt	7 640	752 456
Stadshyp 645155	200 000	2002-04-30	Rörligt	1 784	175 578
Stadshyp 647241	500 000	2007-06-11	Rörligt	7 500	738 750
Stadshyp 525352 (4,96%)	330 000	2007-06-11	2012-06-01	0	330 000
Stadshyp 645152	300 000	2008-05-20	Rörligt	3 000	295 500
Kortfristig del					-45 500
	5 979 337			52 148	5 890 773

Checkräkningskredit om 100.000 kr finns hos Handelsbanken med en dispositionsräntesats om fn 9,7 % samt en kontraktsavgift om 1,5% på 100.000. Checkräkningskrediten löper till 2011-12-31. Vid årsskiftet var 50 295 kr av checkräkningskrediten utnyttjad.

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Upplupna räntor	11 648	6 730
	Upplupna revisionskostnader	10 000	10 000
	Förutbetalda hyror och avgifter	57 871	66 389
	Upplupna värme och elkostnader	33 072	27 280
	Övriga poster	167 202	0
		<u>279 793</u>	<u>110 399</u>

Stockholm den 2011
Bf Volontären 12 UPA

Jan Lönnqvist
Ordförande

Andreas Fall
Sekreterare

Rickard Alfredson
Kassör

Lisa Söderberg
Övrig ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2011

Håkan Sten
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå AB