

BOSTADSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 12 UPA

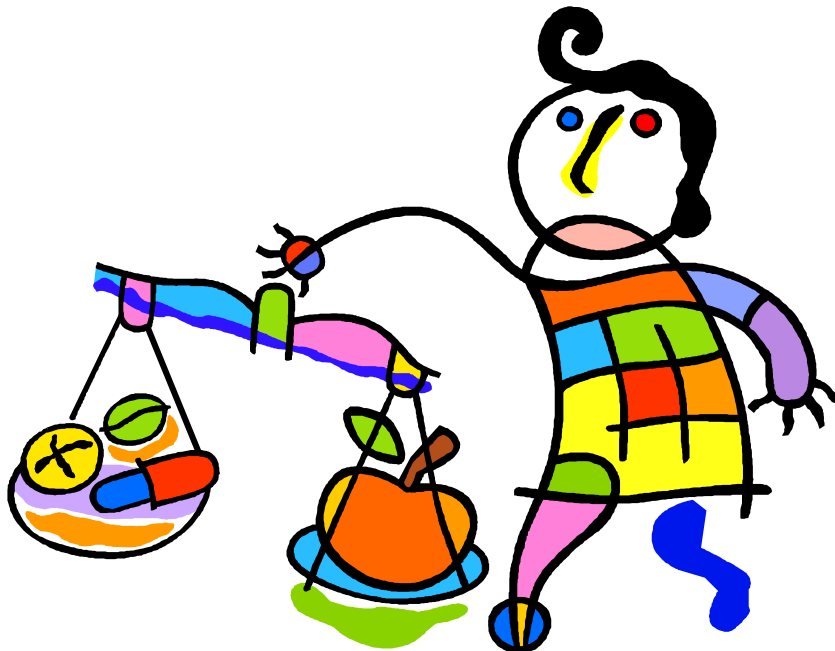
VOLONTÄREN

12

Org nr 702002-5446

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012



Styrelsen för Bf Volontären 12 u.p.a, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 23 bostäder fördelat på två trappuppgångar.

Lägenhetsfördelning :

11 st 1 rum och kök

8 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 (24.254.000 kr), varav markvärdet uppgår till 14.402.000 kr (14.402.000 kr). Den totala boytan är ca 1.152 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF

Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att föreningen avsätter 29.556 kr (29.556 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	2013-12-31
West Studios	100 (varav lager 20)	2013-12-31
	<u>125</u>	

Föreningsfrågor

räkenskapsåret 2012.

Föreningen hade vid årets slut 33 (35) medlemmar.

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

Tre 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.

Nya avtal

Inga nya avtal har ingåtts 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 Fondueboden

Verksamhet under året som gått

En städdag hölls under våren 2012.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2012

Verksamhet under det kommande året

En städdag på våren.

Löpande fastighetsförbättringar

Nyckeltal

	2012	2011	2010
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 543	6 663	6 818
Lån per kvm bostadsyta kr	5 333	5 378	5 153
Genomsnittlig skuldränta %	3,90	4,24	3,35
Fastighetens belåningsgrad %	82	81	76

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Styrelse

räkenskapsåret 2012.

haft följande sammansättning :

Mikael Kaunitz	Ledamot	Ordförande
Henrik Klang	Ledamot	Sekreterare
Tony Hagberg	Ledamot	Fastighetsansvarig
Sara Karlsson	Suppleant	Kassör
Marcus Kohlberg	Suppleant	
Peter Hagelin	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå AB	ordinarie (extern)
Huvudansvarig Håkan Sten	

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

Valberedning

Andreas Fall
Lena Nyblom

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registerats hos Patent- och Registreringsverket 2009-09-11.

Föreningens ekonomi

Räkenskapsåret 2012

Ekonomisk förvaltning

TL Ekonomi har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen till en kostnad av 17.000 kr och kostnader för extern revision uppgår till 18.500 kr

Föreningen ekonomiska ställning

Årets resultat har påverkats negativt av en vattenskada som inträffade i en av lägenheterna. Den totala kostnaden för föreningen för denna skada blev 41 198 kr. Vattenskadan ser föreningen som en extraordinär händelse och resultatet exkluderat denna skada skulle ha varit på en acceptabel nivå.

Föreningens kostnader i övrigt har utvecklats väl med bl a elkostnader på en historiskt låg nivå.

Föreningen har också under året utnyttjat det låga ränteläget till att utvärdera och förändra löptiden för banklånen. Föreningen ser därför att avgifterna är på rätt nivå, och avgiftshöjning planeras därför inte inom de närmsta åren.

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

Månadsavgifter

Under 2013 förväntas hyrorna vara oförändrade.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets förlust 65 018 kr (-124.525 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>-82 826</u>
	kr	-65 018

RESULTATRÄKNING (upprättad enligt FastBAS)

Not 1

Kr	2012	2011	
Intäkter			
Hysesintäkter lokaler	173 458	155 040	
Årsavgifter bostäder	757 790	722 748	
Övriga intäkter	452	0	
Summa intäkter	931 700	877 788	
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Städning	-28 971	-38 724	
Reparationer & underhåll	-91 748	-50 140	
El	-35 689	-41 485	
Uppvärmning	-204 166	-190 736	
Vatten	-32 875	-31 659	
Sophämtning	-19 205	-24 792	
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-29 504	-29 918	
Kabel-TV	-22 919	-22 490	
Fastighetsavgift	-45 401	-44 486	
Övriga driftskostnader	-15 355	-3 477	
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-525 833	-477 907	
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader	0	-2 643	
Styrelsekostnader	-900	-7 757	
Revisionsarvoden	-18 504	-17 237	
Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning	-17 115	-17 115	
Övriga externa kostnader	-16 628	-43 030	
Summa övriga externa kostnader	-53 147	-87 782	
Avskrivningar	Not 2	-181 093	-179 266
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR	171 627	132 833	
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från värdepapper	4 380	0	
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	737	1 156	
Räntekostnader för fastighetslån	-241 762	-258 514	
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	
Summa resultat från finansiella investeringar	-236 645	-257 358	
RESULTAT FÖRE SKATT	-65 018	-124 525	
Skatt föregående år	0	0	
Årets skatt	0	0	
ÅRETS RESULTAT	-65 018	-124 525	

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Not 2

Byggnader och mark

5 020 197

5 056 972

Fastighetsförbättring

2 491 408

2 590 006

Maskiner & inventarier

25 663

28 515

Summa materiella anläggningstillgångar

7 537 268

7 675 493

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0

5 887

Övriga fordringar

170 538

21 232

Skattefordringar

0

98 925

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 3

22 385

24 722

Summa kortfristiga fordringar

192 923

150 766

Kassa och bank

Handkassa

67

67

Postgiro

0

0

Handelsbanken

341 998

257 155

Summa Kassa och bank

342 065

257 222

SUMMA TILLGÅNGAR

8 072 256

8 083 481

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2012-12-31

2011-12-31

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

280 894

251 338

Balkonginsatser

1 051 020

1 062 768

Balanserad vinst

95 748

238 081

Årets resultat

-65 018

-124 525

Summa fritt eget kapital

1 362 644

1 427 662

Summa eget kapital

1 659 135

1 724 153

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Not 5

6 093 869

6 142 487

Summa långfristiga skulder

6 093 869

6 142 487

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

50 200

53 200

Leverantörsskulder

106 861

32 653

Skatteskulder

50 608

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 6

111 583

130 988

Summa kortfristiga skulder

319 252

216 841

Summa skulder

6 413 121

6 359 328

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 072 256

8 083 481

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån

6 225 100

6 225 100

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not 1	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		171 627	132 833
Avskrivningar	Not 2	181 093	179 266
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Upplösning av yttre reparationsfonden		0	0
Skattekostnad		0	0
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag		737	1 156
Erlagd ränta		-241 762	-258 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		111 695	54 741
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-42 157	151 571
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut (ökning +, minskning -)		<u>105 411</u>	<u>-208 571</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		174 949	-2 259
Investeringsverksamheten	Not 2		
Fastighetsförbättringar		-42 867	0
Maskiner och inventarier		0	0
Placering i värdepapper		<u>4 380</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 487	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skulder till kreditinstitut		-51 619	-46 924
Nya lån		0	306 338
Medlemsinsatser		<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 619	259 414
Årets kassaflöde		84 843	257 155
Likvida medel vid årets början		257 222	67
Likvida medel vid årets slut		<u>342 065</u>	<u>257 222</u>
		84 843	257 155

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 över tiden. 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	2012-12-31	2011-12-31
	Byggnad		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Byggnad	5 005 458	5 005 458
	Balkonginvestering	<u>1 174 772</u>	<u>1 174 772</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	6 180 230	6 180 230
	 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	1 289 510	1 264 483
	Årets avskrivningar enligt plan	<u>25 027</u>	<u>25 027</u>
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	1 314 537	1 289 510
	Bokfört värde byggnad	4 865 693	4 890 720
	<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	<u>178 000</u>	<u>178 000</u>
	Bokfört värde mark	178 000	178 000
	 Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 852 000	9 852 000
	Taxeringsvärde mark	14 402 000	14 402 000
	 Fastighetsförbättringar		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	3 634 595	3 634 595
	Årets förbättringar	<u>42 868</u>	<u>0</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	3 677 463	3 634 595
	 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	1 044 589	905 266
	Årets avskrivningar enligt plan	<u>141 466</u>	<u>139 323</u>
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	1 186 055	1 044 589
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	2 491 408	2 590 006
	 Maskiner & inventarier		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	158 965	158 965
	Årets inköp	<u>158 965</u>	<u>158 965</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	158 965	158 965
	 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	130 450	127 282
	Årets avskrivningar enligt plan	<u>2 852</u>	<u>3 168</u>
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	133 302	130 450
	Bokfört värde maskiner & inventarier	25 663	28 515

Not 3	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	13 506	15 998
	Övriga poster	8 879	8 724
		22 385	24 722

Not 4 Eget kapital

	Bundet Ek	Fritt Eget kapital			Årets resultat
	Inbetalda insatser	Balanserad vinst	Yttre reparationsfond	Balkonginsats	
Belopp vid årets ingång	296 491	238 081	251 338	1 062 768	-124 525
Insatser under året					
<i>Vinstdisposition enligt beslut på årets föreningsstämma :</i>					
Balansering av fg. års resultat		-124 525			-124 525
Avsättning till fonder		-29 556	29 556		0
Årets upplösning		11 748		-11 748	0
Årets resultat					-65 018
Belopp vid året utgång	296 491	95 748	280 894	1 051 020	-65 018

Not 5 Fastighetslån

	Lånebelopp 2011-12-31	Räntesats	Bundet till	Amortering år 2012	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshyp 880176	1 000 000	3,20%	2013-07-30	0	1 000 000
Stadshyp 880177	1 776 586	3,07%	3 mån	13 953	1 762 633
Stadshyp 828275	612 635	3,83%	2014-12-01	3 064	609 571
Stadshyp 758461	650 000	3,93%	2014-12-01	0	650 000
Stadshyp 442136	612 083	4,12%	2013-12-01	26 712	585 371
Stadshyp 821482	500 000	3,67%	2016-10-30	2 500	497 500
Stadshyp 872009	714 384	3,51%	2013-06-30	3 740	710 644
Stadshyp 863667	330 000	3,04%	3 mån	1 650	328 350
Kortfristig del	-53 200				-50 200
	6 142 488			51 619	6 093 869

Checkräkningskredit om 100.000 kr finns hos Handelsbanken med en dispositionsräntesats om fn 11,3 % samt en kontraktsavgift om 1,5% på 100.000. Checkräkningskrediten löper till 2013-12-31. Vid årsskiftet var 0 kr av checkräkningskrediten utnyttjad.

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Upplupna räntor	12 718	20 531
	Upplupna revisionskostnader	12 000	10 000
	Förutbetalda hyror och avgifter	86 865	70 530
	Upplupna värme och elkostnader	0	26 314
	Övriga poster	0	3 613
		111 583	130 988

Stockholm den 2013
Bf Volontären 12 UPA

Mikael Kaunitz
Ordförande

Henrik Klang
Sekreterare

Tony Hagberg
Fastighetsansvarig

Sara Karlsson
Kassör

Min revisionsberättelse har avgivits 2013

Håkan Sten
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå AB