

BOSTADSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 12 UPA

VOLONTÄREN

12

Org nr 702002-5446

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013



Styrelsen för Bf Volontären 12 u.p.a, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 28.363.000 kr (24.254.000 kr), varav markvärdet uppgår till 16.559.000 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	2014-12-31
West Studios	100 (varav lager 20)	2014-12-31
	<hr/> 125	

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 31 (33) medlemmar.

Samtliga lägenheter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem 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 ej intagit styrelsemiddag under året.

Verksamhet under året som gått

En städdag hölls under våren 2013.

Ordinarie föreningstämma hölls den 26 maj 2013

Verksamhet under det kommande året

Under 2014 kommer taket i gathuset att renoveras. Takarbetet kan komma att påverka avgifterna under 2014

En städdag på våren.

Löpande fastighetsförbättringar

Nyckeltal

	2013	2012	2011
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 386	6 543	6 663
Lån per kvm bostadsyta	5 287	5 333	5 378
Genomsnittlig skuldränta %	3,24	3,90	4,24
Fastighetens belåningsgrad %	83	82	81

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning :

Henrik Klang	Ledamot	Ordförande	(ersatte Mikael Kaunitz från dec)
Sandra Lörnell	Ledamot	Sekreterare	(ersatte Henrik Klang från dec)
Tony Hagberg	Ledamot	Fastighetsansvarig	
Sasan Shabani	Ledamot	Kassör	
Sara Karlsson	Ledamot	(ersatte Sandra Lörnell från dec)	
Vakant	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 IF.

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå AB	ordinarie (extern)
Huvudansvarig Håkan Sten	

Kjell Hjelm	ordinarie (intern)
Vakant	suppleant

Bf Volontären 12 U P A

Valberedning

Marcus Kohlberg
Lena Nyblom

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomi

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

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

Månadsavgifter

Det planerade takarbetet under 2014 kan innebära att hyrorna måste justeras.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 47 128 kr (-65 018 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	29 320
	kr	<u>47 128</u>

RESULTATRÄKNING (upprättad enligt FastBAS)

Not 1

Kr	2013	2012
Intäkter		
Hysesintäkter lokaler	175 129	173 458
Årsavgifter bostäder	757 710	757 790
Övriga intäkter	10 000	452
Summa intäkter	942 839	931 700
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Städning	-22 038	-28 971
Reparationer & underhåll	-60 641	-91 748
El	-35 032	-35 689
Uppvärmning	-201 947	-204 166
Vatten	-34 671	-32 875
Sophämtning	-20 280	-19 205
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-28 161	-29 504
Kabel-TV	-23 521	-22 919
Fastighetsavgift	-43 460	-45 401
Övriga driftskostnader	-4 350	-15 355
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-474 101	-525 833
Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	0	0
Styrelsekostnader	-4 424	-900
Revisionsarvoden	-16 504	-18 504
Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning	-17 115	-17 115
Övriga externa kostnader	-4 598	-16 628
Summa övriga externa kostnader	-42 641	-53 147
Avskrivningar	Not 2	-181 093
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR	245 290	171 627
Resultat från finansiella investeringar		
Resultat från värdepapper	1 526	4 380
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	9	737
Räntekostnader för fastighetslån	-199 697	-241 762
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	0	0
Summa resultat från finansiella investeringar	-198 162	-236 645
RESULTAT FÖRE SKATT	47 128	-65 018
Skatt föregående år	0	0
Årets skatt	0	0
ÅRETS RESULTAT	47 128	-65 018

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Not 2

Byggnader och mark

4 983 422

5 020 197

Fastighetsförbättring

2 349 942

2 491 408

Maskiner & inventarier

23 098

25 663

Summa materiella anläggningstillgångar

7 356 462

7 537 268

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 795

0

Övriga fordringar

48 170

170 538

Skattefordringar

0

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 3

20 645

22 385

Summa kortfristiga fordringar

70 610

192 923

Kassa och bank

Handkassa

0

67

Postgiro

0

0

Handelsbanken

567 980

341 998

Summa Kassa och bank

567 980

342 065

SUMMA TILLGÅNGAR

7 995 052

8 072 256

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2013-12-31

2012-12-31

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

310 450

280 894

Balkonginsatser

1 039 272

1 051 020

Balanserad vinst

12 922

95 748

Årets resultat

47 128

-65 018

Summa fritt eget kapital

1 409 772

1 362 644

Summa eget kapital

1 706 263

1 659 135

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Not 5

6 040 891

6 093 869

Summa långfristiga skulder

6 040 891

6 093 869

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

50 200

50 200

Leverantörsskulder

42 223

106 861

Skatteskulder

50 329

50 608

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 6

105 146

111 583

Summa kortfristiga skulder

247 898

319 252

Summa skulder

6 288 789

6 413 121

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 995 052

8 072 256

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån

6 225 100

6 225 100

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not 1	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		245 290	171 627
Avskrivningar	Not 2	180 807	181 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Upplösning av yttre reparationsfonden		0	0
Skattekostnad		0	0
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag		9	737
Erlagd ränta		-199 697	-241 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		226 409	111 695
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		122 313	-42 157
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut (ökning +, minskning -)		-71 354	105 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		277 368	174 949
Investeringsverksamheten	Not 2		
Fastighetsförbättringar		0	-42 867
Maskiner och inventarier		0	0
Placering i värdepapper		1 526	4 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 526	-38 487
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skulder till kreditinstitut		-52 979	-51 619
Nya lån		0	0
Medlemsinsatser		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-52 979	-51 619
Årets kassaflöde		225 915	84 843
Likvida medel vid årets början		342 065	257 222
Likvida medel vid årets slut		567 980	342 065
		225 915	84 843

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	2013-12-31	2012-12-31
	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	1 338 033	1 301 258
	Årets avskrivningar enligt plan	36 775	36 775
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>1 374 808</u>	<u>1 338 033</u>
	Bokfört värde byggnad	4 805 422	4 842 197
	<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	11 804 000	9 852 000
	Taxeringsvärde mark	16 559 000	14 402 000
	Fastighetsförbättringar		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	3 677 463	3 634 595
	Årets förbättringar	0	42 868
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>3 677 463</u>	<u>3 677 463</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	1 186 055	1 044 589
	Årets avskrivningar enligt plan	141 466	141 466
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>1 327 521</u>	<u>1 186 055</u>
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	2 349 942	2 491 408
	Maskiner & inventarier		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	158 965	158 965
	Årets inköp	0	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>158 965</u>	<u>158 965</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	133 302	130 450
	Årets avskrivningar enligt plan	2 566	2 852
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>135 868</u>	<u>133 302</u>
	Bokfört värde maskiner & inventarier	23 097	25 663

Not 3	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	14 654	13 506
	Övriga poster	5 991	8 879
		20 645	22 385

Not 4 Eget kapital

	Bundet Ek	Fritt Eget kapital			Årets resultat
	Inbetalda insatser	Balanserad vinst	Yttre reparationsfond	Balkonginsats	
Belopp vid årets ingång	296 491	95 748	280 894	1 051 020	-65 018
Insatser under året					
<i>Vinstdisposition enligt beslut på årets föreningsstämma :</i>					
Balansering av fg. års resultat		-65 018			65 018
Avsättning till fonder		-29 556	29 556		0
Årets upplösning		11 748		-11 748	0
Årets resultat					47 128
Belopp vid året utgång	296 491	12 922	310 450	1 039 272	47 128

Not 5 Fastighetslån

	Lånebelopp 2012-12-31	Räntesats	Bundet till	Amortering år 2013	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 946832	1 000 000	2,40%	2014-07-30	2 500	997 500
Stadshypotek 897275	1 762 633	2,61%	3 mån	0	1 762 633
Stadshypotek 821482	497 500	3,67%	2016-10-30	0	497 500
Stadshypotek 897276	328 350	2,53%	3 mån	0	328 350
Stadshypotek 828275	609 571	3,83%	2014-12-01	0	609 571
Stadshypotek 758461	650 000	3,93%	2014-12-01	0	650 000
Stadshypotek 973656	585 371	4,05%	2021-12-01	46 924	538 447
Stadshypotek 942213	710 644	2,60%	2014-06-30	3 554	707 090
Nästa års amortering	-50 200				-50 200
	6 093 869			52 978	6 040 891

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 2014-12-31. Vid årsskiftet var 0 kr av checkräkningskrediten utnyttjad.

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupna räntor	11 493	12 718
	Upplupna revisionskostnader	12 000	12 000
	Förutbetalda hyror och avgifter	65 702	86 865
	Upplupna värme och elkostnader	0	0
	Övriga poster	15 951	0
		<u>105 146</u>	<u>111 583</u>

Stockholm den 2014
Bf Volontären 12 UPA

Henrik Klang
Ordförande

Sandra Lörnell
Sekreterare

Tony Hagberg
Fastighetsansvarig

Sasan Shabani
Kassör

Min revisionsberättelse har avgivits 2014

Håkan Sten
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå AB