

BOSTADSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 12 UPA

VOLONTÄREN

12

Org nr 702002-5446

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017



Styrelsen för Bf Volontären 12 u.p.a, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

2. Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 39 (37) medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF

Samtliga lån hos Stadshypotek AB. Ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 4.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning :

Rickard Alfredsson	Ledamot	Ordförande
Ellen Leigard	Ledamot	Sekreterare
Ylva Eriksson	Ledamot	Kassör
Maria Lothsson	Ledamot	
Hans Lundstam	Suppleant	
Charlotta Gerlach	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Inga löner eller arvoden till styrelsen har utgått.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå AB
Huvudansvarig Håkan Sten

ordinarie (extern)

Kjell Hjelm
Sandra Lönnell
Bf Volontären 12 U P A

ordinarie (intern)
suppleant (intern)

Valberedning

Philippe Gremillet
Ingrid Hjelm

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registerats hos Patent- och Registreringsverket 2015-02-16.

Väsentliga händelser före och efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under året slutfört ombyggnation/renovering av fastigheten genom målning av samtliga fönster. Sammantaget har föreningen under de 3 senaste åren genomfört alla stora renoveringar.

Styrelsen förutser därför inga större renoveringar eller ombyggnationer i fastigheten de närmsta 5-10 åren.

Under våren 2018 planerar föreningen genomföra OVK (obligatorisk ventilationskontroll). För detta ändamål har föreningen budgeterade medel. I tillägg har föreningen skapat en buffert för oförutsedda utgifter.

Styrelsen kan konstatera att budgeten som sattes för 2017 är linje med utfall 2017 och styrelsen ser därför inget behov för avgiftsförändringar.

3. Flerårsöversikt

	2013	2014	2015	2016	2017
Nettoomsättning, tkr	943	933	1 553	7 118	522
Resultat efter finansiella poster, tkr	47	31	738	3 605	-35
Eget kapital, tkr	1 706	1 737	2 475	6 080	4 970
Taxeringsvärde, tkr	28 363	28 363	28 363	33 320	39 191
--- varav byggnad, tkr	11 804	11 804	11 804	11 230	13 457
Soliditet, %	21	23	30	71	61
Avsättning yttre reparationsfond, kr	29 556	35 412	35 412	35 412	2 000 000
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 386	6 229	6 073	4 986	4 622
Lån per kvm bostadsyta kr	5 287	4 952	4 886	1 769	1 636
Genomsnittlig skuldränta %	3,24	2,78	1,95	3,26	1,54
Fastighetens belåningsgrad %	83	80	80	35	35

Nettoomsättningen 2016 ökar kraftigt pga försäljning av vindsvåning.

En extra avsättning till yttre reparationsfonden gjordes vid stämman 2017 för att täcka återstående del av byggnationen.

Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totalt kapital.

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

OBS! Skuldräntan 2016 blir pga beräkning enligt ovan något missvisande. Verklig skuldränta är snarare 1,70-1,75%.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

4. Resultatdisposition

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 300 519	410 830	763 400	3 605 360	6 080 109
Disposition av föregående års resultat	-11 748	2 000 000	1 617 108	-3 605 360	0
Ianspråktagande av yttre reparationsfond		-1 075 052 *)			
Årets resultat				-35 540	
Belopp vid årets utgång	1 288 771	1 335 778	2 380 508	-35 540	4 969 517

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten (kr):

Balanserat resultat	kr	2 380 508
Årets resultat	kr	-35 540
Totalt	kr	2 344 968

disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	kr	35 412
medel för balkonginvestering upplöses med	kr	-11 748
i ny räkning balanseras	kr	2 321 304
	kr	2 344 968

*) Ianspråktagande av yttre reparationsfonden avser slutförandet av ombyggnationen av fastigheten

RESULTATRÄKNING

Kr	Not 1	2017	2016
Nettoomsättning	Not 2	521 591	7 117 996
Övriga externa kostnader	Not 3	-470 820	-1 270 968
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	Not 4	-56 250	-2 119 104
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		-5 479	3 727 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 657	7 341
Räntekostnader för fastighetslån		-35 585	-129 905
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-133	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-30 061	-122 564
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-35 540	3 605 360
Skatt föregående år		0	0
Årets skatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		-35 540	3 605 360

ÅRETS RESULTAT EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR **20 710** **5 724 464**

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr 2017-12-31 2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Not 4

Byggnader och mark	6 113 043	6 156 266
Fastighetsförbättring	336 000	343 000
Maskiner & inventarier	54 240	16 837
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>6 503 283</i>	<i>6 516 103</i>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar	0	6 921
Övriga fordringar	3 700	2 800
Skattefordringar	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>3 700</i>	<i>9 721</i>

Kassa och bank

Handkassa	0	0
Postgiro	0	0
Handelsbanken	1 665 357	2 044 066
<i>Summa Kassa och bank</i>	<i>1 665 357</i>	<i>2 044 066</i>

SUMMA TILLGÅNGAR

8 172 340 8 569 890

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 5

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

296 491

296 491

Summa bundet eget kapital

296 491

296 491

Fritt eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

1 335 778

410 830

Balkonginsatser

992 280

1 004 028

Balanserad vinst

2 380 508

763 400

Årets resultat

-35 540

3 605 360

Summa fritt eget kapital

4 673 026

5 783 618

Summa eget kapital

4 969 517

6 080 109

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 6

2 292 225

2 289 625

Summa långfristiga skulder

2 292 225

2 289 625

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10 000

22 500

Leverantörsskulder

835 482

117 295

Skatteskulder

3 064

11 386

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

62 052

48 975

Summa kortfristiga skulder

910 598

200 156

Summa skulder

3 202 823

2 489 781

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 172 340

8 569 890

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

Not 1 **BOKSLUTSKOMMENTARER**

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

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

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Hyesintäkter lokaler	195 000	191 004
	Årsavgifter bostäder	322 841	696 992
	Övriga intäkter från försäljning av nybyggd vindsvåning	3 750	6 230 000
	Summa nettoomsättning	521 591	7 117 996

Not 3	Övriga externa kostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Städning	-14 694	-20 216
	Reparationer & underhåll	-4 135	-566 146 *)
	El	-24 004	-31 970
	Uppvärmning	-203 627 **)	-194 159 **)
	Vatten	-41 228	-39 115
	Sophämtning	-24 052	-27 968
	Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-42 830	-40 295
	Kabel-TV	-24 426	-24 809
	Fastighetsavgift	-50 785	-48 364
	Styrelsekostnader	-900	-1 608
	Revisionsarvoden	-13 748	-17 482
	Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning	-19 504	-18 803
	Externa konsultationer	0	-231 947 *)
	Övriga externa kostnader	-6 887	-8 086
	Summa övriga externa kostnader	-470 820	-1 270 968

*) Reparation & Underhåll samt Externa konsultationer under 2016 är av engångskarktär till följd av ombyggnationen i fastigheten.

***) Högre än normalt pga spill byggnation både under 2016 och 2017

Not 4	Materiella Anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
	Byggnad		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Byggnad	6 295 075	6 295 075
	Balkonginvestering	1 174 772	1 174 772
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>7 469 847</u>	<u>7 469 847</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	1 491 581	1 448 358
	Årets avskrivningar enligt plan	43 223	43 223
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>1 534 804</u>	<u>1 491 581</u>
	Bokfört värde byggnad	5 935 043	5 978 266
	<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	13 457 000	11 230 000
	Taxeringsvärde mark	25 734 000	22 090 000
	Fastighetsförbättringar		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	4 027 463	3 677 463
	Årets förbättringar	0	350 000
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>4 027 463</u>	<u>4 027 463</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	3 684 463	1 610 453
	Årets avskrivningar enligt plan	7 000	2 074 010
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>3 691 463</u>	<u>3 684 463</u>
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	336 000	343 000
	Maskiner & inventarier		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	158 965	158 965
	Årets inköp	43 429	
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>202 394</u>	<u>158 965</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	142 128	140 257
	Årets avskrivningar enligt plan	6 026	1 871
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>148 154</u>	<u>142 128</u>
	Bokfört värde maskiner & inventarier	54 240	16 837

Not 5 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	6 225 100	6 225 100

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp 2016-12-31	Räntesats	Bundet till	Amortering år 2017	Lånebelopp 2017-12-31
Nästa års amortering	-22 500				-10 000
Stadshypotek 192017	497 500	1,50%	2020-10-30	0	497 500
Stadshypotek 175468	977 625	1,48%	2021-07-30	9 900	967 725
Stadshypotek 196279	200 000	1,25%	2018-03-01	0	200 000
Stadshypotek 197810	637 000	1,37%	2019-12-01	0	637 000
<i>Förfaller senare än 1 år</i>				0	0
<i>Förfaller senare än 5 år</i>					
xx	0			0	0
	2 289 625			9 900	2 292 225

Checkräkningskredit om 100.000 kr finns hos Handelsbanken med en dispositionsräntesats om 11,3 % samt en kontraktsavgift om 1,5% på 100.000. Checkräkningskrediten löper till 2018-12-31. Vid årsskiftet var 0 kr av checkräkningskrediten utnyttjad.

Stockholm den 2018
Bf Volontären 12 UPA

Rickard Alfredsson
Ordförande

Ellen Leigard
Sekreterare

Ylva Eriksson
Kassör

Maria Lothsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2018

Håkan Sten
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå AB