

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Volontären 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VOLONTÄREN 21	1984	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Svenska Brand. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

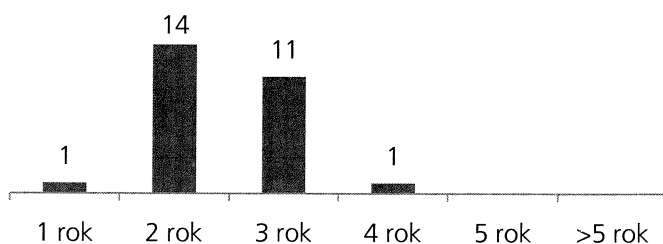
Fastigheterna bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2055 kvadratmeter, varav 1939 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 116 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Utbildning	30 kvm	37 mån
Utbildning	87 kvm	37 mån

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Bastu
Gemensamhetslokal
Tvättstuga

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1997 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av värmeanläggning	2010 - 2010	
Byte till säkerhetsdörr till hyreslokal	2010 - 2010	
Stampsplining	2009 - 2009	
Omputsning av fasad	2009	Gathus
Byte av tvättmaskiner&tumlare	2008	
Byte av portar	2007	
trapphusrenovering	2006 - 2007	
Nya balkonger	2006	
Byte till säkerhetsdörrar till lägenheter	2005	
Elstambyte	2004	
Rörstambyte	2004	
Fönstermålning/renovering	2003	
Omläggning av tak		Målades 1998-99 samt 2008
Nytt gårdsbjälklag		Undersöktes u.a. 2007
Planerad åtgärd	År	
Målning fönster gårdshus	2011	
Översyn tak	2011	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet och TV	Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband/fiber	Bredbandsbolaget
Funktionskontroll fjärrvärme	Fastighetsägarföreningen
Snöskottning	Takjouren AB
Skadesanering	IAL Skadejour
Fastighetsjour	Jourmontör

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Skriftlig ansökan hos styrelsen med uppgift om hyresgäst och orsak till uthyrningen. Uthyrning beviljas ett år i taget om skälen för uthyrningen är godtagbara (t. ex. resor, studier/arbete på annan ort).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulf Johannes Wickbom	Ordförande
Christian Johansson	Kassör
Tomas Böhm	Ledamot
Bo Mesch	Ledamot

Peter Ravering	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Johannes Wickbom, Christian Johansson, Bo Mesch, Tomas Böhm och Peter Ravering

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson revision AB
Henrik Malmborg	Ordinarie Intern	

Valberedning

Mirjam Wolff
Carina Santanen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I början av året utsattes lokalyresgästen för inbrott, vilket innebar vissa kostnader för föreningen.

Ett nytt hyresavtal med en högre hyra för den större av de två lokalerna undertecknades under senare delen av året.

Värmecentralen byttes, arbetet utfördes av Älvsjö Rör i samarbete med Fastighetsägarna.

Föreningen tecknade, med föregående vintern i beaktande, ett bevakningsavtal med Takjour AB på ett år.

Föreningen tecknade ett avtal med IAL Skadejour. Avtalet är ett kostnadsfritt ramavtal om bl a akut skadesanering, högtrycksspolning och rörinspektion.

IAL Skadejour debiterar föreningen enligt fastställd prislista. Debitering sker vid utryckning.

Radonmätning skedde i bottenplan, den låg under gränsvärdet.

Föreningen amorterade lån om 500.000 kr.

Sandsten & Olsson utförde reparationsarbetet på den del av taket/fasaden på gathuset mot gatan som rasade ned tidigare under året.

Anticimex utförde "Teknisk utredning" av källaren.

I tvättstugan byttes de trasiga takarmaturerna.

Porttelefonen kopplades bort.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

I början av året besökte en energikonsult från Fastighetsägarna föreningen och ett antal lägenheter på olika våningsplan och i de båda byggnaderna. Målet var att ta fram en åtgärdsplan för energibesparande åtgärder. I förslaget bedömdes bl a åtgärder som att koppla värmecentralen till elektronisk övervakning och fjärrstyrning samt injustering av värmesystemet som särskilt viktiga för föreningen, två åtgärder som kommer att fullföljas under 2011.

Föreningen har anlitat konsult Anders Lund som har besiktigat taken på gårds- och gathus. Rekommendationen är att byta gathusets enkelfalsade tak till dubbelfalsat och att gårdshusets tak målas.

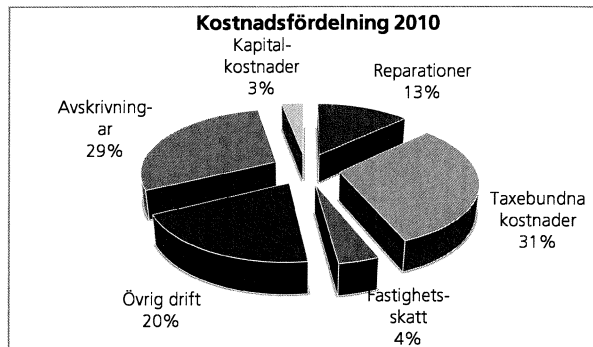
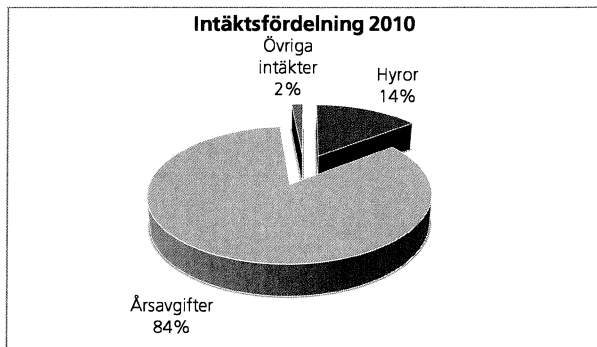
Takfönstren på gathuset planeras att bytas ut.

Problem med porten har åtgärdats av Järnet Smide AB och ny tröskel gjöts in. Stupröret till höger om gårdshusporten reparerades av Ahlins Plåt.

Föreningens ekonomi

Styrelsen planerar inte att förändra årsavgifterna trots ett antal oförutsedda utgifter under verksamhetsåret.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyrer	1 254 kr
Årsavgifter	435 kr
Övriga intäkter	7 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	77 kr
Taxebundna kostnader	183 kr
Fastighetsskatt	24 kr
Övrig drift	118 kr
Avskrivningar	173 kr
Kapitalkostnader	18 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1939 kvm bostäder och 116 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	435	438	425	425
Lån/kvm bostadsrättsyta	501	1 532	1 538	1 543
Elkostnad/kvm totalyta	16	15	19	19
Värmekostnad/kvm totalyta	141	134	126	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	19	19	18

~

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-212 343
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-793 170
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-4 469
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 009 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -1 009 982

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

16

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	989 399	993 648
Övriga rörelseintäkter		15 126	26 599
		1 004 525	1 020 247

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-98 389	-100 149
Reparationer		-121 507	-39 133
Periodiskt underhåll		-36 000	0
Taxebundna kostnader		-375 800	-365 353
Övriga driftskostnader		-52 153	-31 626
Fastighetsskatt		-49 059	-45 724
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-92 501	-57 536
Avskrivningar		-355 306	-324 912
		-1 180 715	-964 432

RÖRELSERESULTAT

-176 190 **55 815**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		818	83 404
Räntekostnader		-37 025	-133 551
Räntebidrag		54	6 830
		-36 153	-43 317

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-212 343 **12 498**

SKATT

Statlig inkomstskatt		0	-21 934
		0	-21 934

ÅRETS RESULTAT

-212 343 **-9 436**

u

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	12 197 584	12 246 840
	12 197 584	12 246 840
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 100	2 100
Långfristiga värdepappersinnehav Not 4	2 500	2 500
	4 600	4 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 202 184	12 251 440
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 521
Skattefordringar	91 939	73 340
Övriga fordringar	6 750	48 945
Förutbetalda kostnader Not 5	31 315	38 959
Upplupna räntebidrag	0	1 507
	130 004	168 272
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	0	2 228 083
SBC klientmedel i SHB	367 975	297 122
	367 975	2 525 205
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	497 979	2 693 477
SUMMA TILLGÅNGAR	12 700 164	14 944 917

48

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 198 580	4 198 580
Upplåtelseavgifter		8 320 492	8 320 492
Fond för yttre underhåll	Not 7	22 345	17 876
		12 541 417	12 536 948
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-797 639	-783 734
Årets resultat		-212 343	-9 436
		-1 009 982	-793 170
SUMMA EGET KAPITAL		11 531 435	11 743 777
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 8	26 000	20 240
		26 000	20 240
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	964 217	2 957 829
		964 217	2 957 829
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	7 432	12 700
Leverantörsskulder		31 536	50 100
Skatteskulder		0	42 212
Upplupna kostnader	Not 10	61 121	37 407
Förutbetalda avgifter och hyror		78 423	80 652
		178 512	223 071
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 700 164	14 944 917
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	3 313 000	3 313 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	20,0 %	20,0 %
Tvättstuga	20,0 %	20,0 %
Värmeanläggning	5,0 %	
Port/säkerhetsdörr	2,0 %	2,0 %
Stambyte	2,0 %	2,0 %
Fasad	3,33 %	3,33 %

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	843 947	849 468
Hysesintäkter	145 452	144 180
	989 399	993 648

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	35 375	0
Städning entreprenad	22 500	22 500
Mattvätt/Hyrmattor	11 740	8 307
Sotning	6 421	15 438
Hissbesiktning	1 335	1 320
Myndighetstillsyn	0	36 000
Bevakning	4 425	4 215
Gård	5 370	2 287
Serviceavtal	9 500	9 356
Förbrukningsmateriel	1 723	726
	98 389	100 149

Ne

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 873 838	11 383 652
Nyanskaffningar	306 050	2 490 186
Utgående anskaffningsvärde	14 179 888	13 873 838

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 626 997	-1 302 085
Årets avskrivningar enligt plan	-355 306	-324 912
Utgående avskrivning enligt plan	-1 982 303	-1 626 997

Planenligt restvärde vid årets slut	12 197 584	12 246 840
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 541 000	2 541 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 019 000	13 121 000
Taxeringsvärde mark	23 839 000	17 817 000
	39 858 000	30 938 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	38 400 000	29 800 000
Lokaler	1 458 000	1 138 000
	39 858 000	30 938 000

Not 4		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	Nominellt värde	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
SBC Bostadsrättscentrum, 100 st á 25 kr	2 500	2 500	1 110	2 500
		2 500	1 110	2 500

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	15 538	15 463
Anticimex	2 959	2 837
Serviceavtal	5 072	4 972
Bevakning	4 635	4 425
SBC Faktura	0	8 327
Entrémattor	3 111	2 935
	31 315	38 959

u

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 198 580	0	0	4 198 580
Upplåtelseavgifter	8 320 492	0	0	8 320 492
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	22 345	4 469	0	17 876
Summa bundet eget kapital	12 541 417	4 469	0	12 536 948
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-797 639	-4 469	-9 436	-783 734
Årets resultat	-212 343	-212 343	9 436	-9 436
Summa ansamlad förlust	-1 009 982	-216 812	0	-793 170
Summa eget kapital	11 531 435	-212 343	0	11 743 777

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	17 876	13 407
Reservering enligt stadgar	4 469	4 469
Vid årets slut	22 345	17 876

Not 8

Övriga fonder

	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	20 240	14 480
lansspråktagande	5 760	5 760
Vid årets slut	26 000	20 240

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB		0	1 491 666	
SBAB	2,040 %	971 649	1 478 863	2011-04-13
Summa skulder till kreditinstitut		971 649	2 970 529	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 432	-12 700	
		964 217	2 957 829	

u

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	1 264	1 265
Värme	44 325	33 771
Vatten	1 832	2 371
Revisor	13 700	0
	61 121	37 407

STOCKHOLM den 16 / 5 2011



Ulf Johannes Wickbom
Ledamot



Christian Johansson
Ledamot



Tomas Böhm
Ledamot



Bo Mesch
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2011



Ralf Toresson
Extern revisor

Henrik Malmberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Volontären 21

Org nr 716418-1443

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Volontären 21 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2011



Ralf Toresson