

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Volontären 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

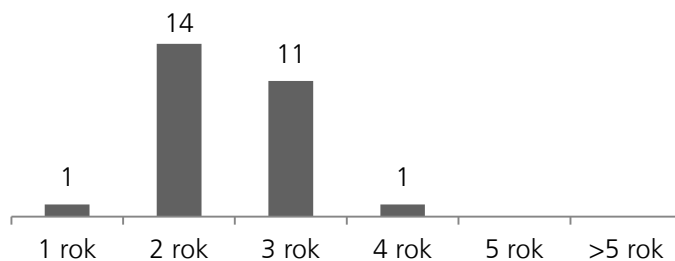
Fastigheterna bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 056 m², varav 1 939 m² utgör lägenhetsyta och 117 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Utbildning	30 m ²	2013-05-29
Utbildning	87 m ²	2014-04-30

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Tvättstuga

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmeslinga på gatuhuset tak har installerats	2013	Gathus
Injustering av värmesystemet med byte av radiator- och stamventiler i hela fastigheten	2012	
Nya fönster, vindsvåningar, gatuhus	2011	
Omläggning av tak, gatuhus	2011	Vecka 38 - vecka 50
Byte till säkerhetsdörr till hyreslokal	2010	
Byte av värmeanläggning	2010	
Stamspolning	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	
Nytt gårdsbjälklag		Undersöktes u.a. 2007
Planerat underhåll	År	
Snörasskydd gatuhus	2014	

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 och övervakning av värmecentral	Fastighetsägarna
Snöskottning Tak	Kinnunen Plåtslageri AB
Skadesanering	IAL Skadejour
Fastighetsjour	Jourmontör
Hiss	Hissen AB
Städning	XLNT Allservice AB
Entrémattor	Initial AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 27 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Kerstin Berglund	Ledamot
Mikael Jedeur-Palmgren	Ledamot
Sven Backlund	Ledamot
Maria Pyk	Ledamot
Peter Olausson	Ledamot

Ola Gustavsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Pyk och Ola Gustavsson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Marina Valkonen Evertsson	Ordinarie Extern	Ordinarie Intern

Valberedning

Bo Mesch
Ann Orrsten

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Värmeslinga på gatuhusets tak har installerats.

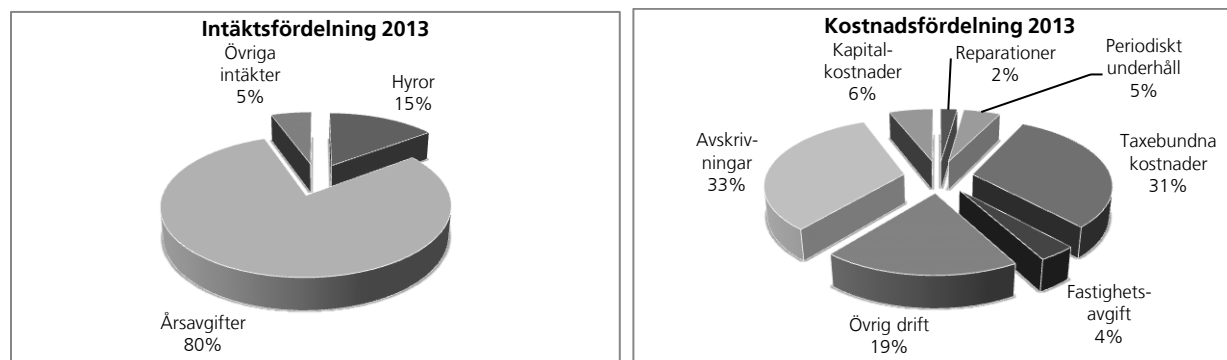
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-04-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 939 m² bostäder och 117 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	477	460	438	435
Hyror/m ² hyresrättsyta	645	620	588	547
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 502	1 525	1 532	501
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	144	144	157	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	6	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	49	28	18

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-101 583
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 239 268
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-4 469
summa ansamlad förlust	-1 345 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 345 320**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 096 827	1 056 747
Övriga rörelseintäkter		<u>64 290</u>	<u>64 223</u>
		1 161 117	1 120 970
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-70 172	-60 286
Reparationer		-28 243	-74 166
Periodiskt underhåll		-64 150	-20 213
Taxebundna kostnader		-389 911	-391 981
Övriga driftskostnader		-91 631	-80 384
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-48 040	-51 435
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-79 316	-72 864
Avskrivningar		<u>-416 447</u>	<u>-428 645</u>
		-1 187 910	-1 179 974
RÖRELSERESULTAT		-26 793	-59 004
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 077	1 832
Räntekostnader		<u>-76 867</u>	<u>-99 920</u>
		-74 790	-98 088
ÅRETS RESULTAT		-101 583	-157 092

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	13 022 233	13 438 679
	13 022 233	13 438 679
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 100	2 100
Långfristiga värdepappersinnehav Not 4	2 500	2 500
	4 600	4 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 026 833	13 443 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12	3
Skattefordringar	92 958	89 563
Övriga fordringar	10 142	9 436
Förutbetalda kostnader Not 5	44 019	45 280
	147 131	144 282
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	73 400	53 815
SBC klientmedel i SHB	1 110 793	862 409
	1 184 193	916 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 331 324	1 060 506
SUMMA TILLGÅNGAR	14 358 157	14 503 786

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	35 752	31 283
		12 554 824	12 550 355
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 243 737	-1 082 176
Årets resultat		-101 583	-157 092
		-1 345 320	-1 239 268
SUMMA EGET KAPITAL		11 209 504	11 311 087
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 8	42 584	37 112
		42 584	37 112
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	2 852 320	2 943 360
		2 852 320	2 943 360
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	59 460	13 300
Leverantörsskulder		49 285	36 910
Upplupna kostnader	Not 10	57 196	76 562
Förutbetalda avgifter och hyror		87 808	85 455
		253 749	212 227
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		14 358 157	14 503 786
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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättring	10,0 %	20,0 % 10 %
Tvättstuga	20,0 %	20,0 %
Värmeanläggning	5,0 %	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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	925 355	891 910
Hysesintäkter	171 472	164 837
	1 096 827	1 056 747

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	12 925	4 450
Städning entreprenad	22 500	22 500
Mattvätt/Hyrmattor	13 576	13 192
Hissbesiktning	1 621	1 540
Bevakning	5 070	4 875
Gård	2 892	4 527
Serviceavtal	11 073	7 518
Förbrukningsmateriel	515	1 684
	70 172	60 286

Not 2 Forts.

Reparationer

Tvättstuga	0	6 687
Lås	1 413	950
VVS	1 219	4 533
Värmeanläggning/undercentral	7 274	0
Elinstallationer	9 623	0
Hiss	8 063	2 700
Skador/klotter/skadegörelse	651	0
Vattenskada	0	59 296
	28 243	74 166

Periodiskt underhåll

Lokaler	0	17 900
VVS	0	2 313
Fasad	55 250	0
Fönster	8 900	0
	64 150	20 213

Taxebundna kostnader

El	32 918	31 316
Värme	295 150	296 944
Vatten	36 528	36 156
Sophämtning/renhållning	20 820	19 552
Grovsopor	4 495	8 013
	389 911	391 981

Övriga driftskostnader

Försäkring	24 831	23 156
Kabel-TV	4 486	4 464
Bredband	62 314	52 764
	91 631	80 384

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

48 040 51 435

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 975
Föreningskostnader	894	547
Styrelseomkostnader	2 939	4 000
Fritids och Trivselkostnader	109	324
Förvaltningsarvode	47 010	46 063
Förvaltningsarvoden övriga	1 031	0
Administration	3 388	3 385
Konsultarvode	5 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
	79 316	72 864

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	22 345	22 345
Förbättringar	394 102	406 300
	416 447	428 645

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 187 910 1 179 974

Not 3	2013-12-31	2012-12-31		
BYGGNADER OCH MARK				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	16 217 687	14 179 888		
Nyanskaffningar	-85 394	2 037 799		
Utgående anskaffningsvärde	16 132 293	16 217 687		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader				
Vid årets början	-2 779 007	-2 350 362		
Årets avskrivningar enligt plan	-416 447	-428 645		
Utgående avskrivning enligt plan	-3 195 454	-2 779 007		
Planenligt restvärde vid årets slut	13 022 233	13 438 679		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 541 000	2 541 000		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	19 131 000	16 019 000		
Taxeringsvärde mark	26 806 000	23 839 000		
	45 937 000	39 858 000		
Taxeringsvärdets uppdelning				
Bostäder	44 400 000	38 400 000		
Lokaler	1 537 000	1 458 000		
	45 937 000	39 858 000		
Not 4				
LÅNGFRISTIGA		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
SBC Bostadsrättscentrum, 100 st á 25 kr	2 500	2 500	4 300	2 500
		2 500	4 300	2 500
Not 5	2013-12-31	2012-12-31		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkring	19 739	18 251		
Anticimex	3 252	3 133		
Serviceavtal	0	5 240		
Bevakning	5 280	5 070		
Entrémattor	3 470	3 394		
Bredband	8 910	10 192		
Vatten	3 368	0		
	44 019	45 280		

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	35 752	4 469	0	31 283
Summa bundet eget kapital	12 554 824	4 469	0	12 550 355
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 243 737	-4 469	-157 092	-1 082 176
Årets resultat	-101 583	-101 583	157 092	-157 092
Summa ansamlad förlust	-1 345 320	-106 052	0	-1 239 268
Summa eget kapital	11 209 504	-101 583	0	11 311 087

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2013	2012
Vid årets början	31 283	26 814
Reservering enligt stadgar	4 469	4 469
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	35 752	31 283

Not 8 Övriga fonder	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	37 112	31 640
lanspråktagande	5 472	5 472
Vid årets slut	42 584	37 112

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken Bolån	2,630 %	1 946 640	1 986 660	2014-08-28
SE-Banken Bolån	2,510 %	965 140	970 000	2014-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		2 911 780	2 956 660	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-59 460	-13 300	
		2 852 320	2 943 360	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 614 480 kr.

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 412	3 265
Värme	39 564	49 206
Vatten	0	2 403
Extern revisor	13 900	13 900
Ränta	320	7 788
	<hr/> 57 196	<hr/> 76 562

STOCKHOLM den / 2014

Sven Backlund
Ordförande

Mikael Jedeur-Palmgren
Vice ordförande

Kerstin Berglund
Kassör

Peter Olausson
Ledamot

Maria Pyk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Ralf Toresson
Extern revisor

Marina Valkonen Evertsson
Extern revisor