

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Volontären 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### 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 försäkrad via Svenska Brand.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.

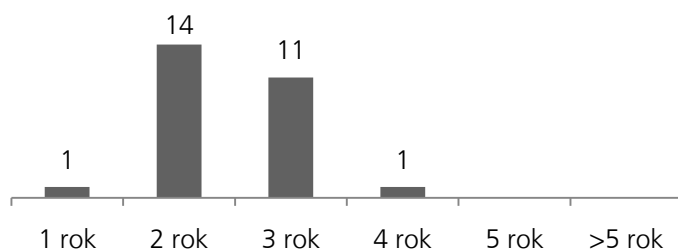
Fastighetens värdeår är 1947.

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:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Utbildning	30 kvm	2013-05-29
Utbildning	87 kvm	2014-04-30

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
Omläggning av tak, gatuhus	2011	Vecka 38 - vecka 50
Nya fönster, vindsvåningar, gatuhus	2011	
Byte av värmeanläggning	2010	
Byte till säkerhetsdörr till hyreslokal	2010	
Stampsplning	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
Planerad åtgärd	År	
Injustering av värmecentral	2012	

### 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

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 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:

Bo Mesch	Ordförande
Johannes Wickbom	Sekreterare
Christian Johansson	Kassör
Maria Pyk	Ledamot

Johanna Hellström	Suppleant
Peter Raving	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson revision AB
Mikael Jedeur-Palmgren	Ordinarie Intern	

### **Valberedning**

Mirjam Wolff  
Carina Santanen

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-13.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Omläggning av gathusets tak genomfört. Byte av fönster vindsvåningarna gathuset utfördes i samband med takbytet. Åtgärdsplan för energibesparande åtgärder uppgjord med Fastighetsägarna. Avtal med Fastighetsägarna för övervakning av värmecentral. Fastigheten förberedd för anslutning till STOKABS fibernät. Avtal för snöskottning uppsagt med Takjour AB. Nytt avtal för snöskottning tecknat med Kinnunen Plåtslageri AB.

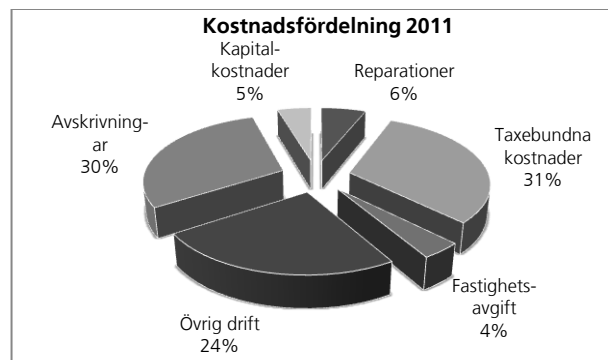
### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Injustering av värmesystemet med byte av radiator- och stamventiler i hela fastigheten.

### **Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-12-31 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1939 kvm bostäder och 116 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	438	435	438	425
Hyror/kvm hyresrättsyta	588	547	542	523
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 532	501	1 532	1 538
Elkostnad/kvm totalyta	15	16	15	19
Värmekostnad/kvm totalyta	157	141	134	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	6	15	19	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	28	18	65	77

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

SBC har på uppdrag av styrelsen gjort en omprövning att föreningen inte ska bli beskattade för ränteinkomster de senaste åren. Omprövningen gick igenom och föreningen fick tillbaka cirka 109 000 SEK.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:  
årets resultat

-63 256

ansamlad förlust före reservering till yttre fond

-1 009 982

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-4 469

**summa ansamlad förlust**

**-1 077 707**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs**

**-1 077 707**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 005 880	989 399
Övriga rörelseintäkter		63 269	15 126
		<b>1 069 149</b>	<b>1 004 525</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-93 200	-98 389
Reparationer		-71 106	-121 507
Periodiskt underhåll		-3 938	-36 000
Taxebundna kostnader		-390 576	-375 800
Övriga driftskostnader		-91 706	-52 153
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-49 734	-49 059
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-120 161	-92 501
Avskrivningar		-368 059	-355 306
		<b>-1 188 479</b>	<b>-1 180 715</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-119 330</b>	<b>-176 190</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 332	818
Räntekostnader		-56 940	-37 025
Räntebidrag		0	54
		<b>-53 608</b>	<b>-36 153</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-172 938</b>	<b>-212 343</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		109 682	0
		<b>109 682</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-63 256</b>	<b>-212 343</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	11 829 526	12 197 584
Pågående byggnation	1 341 311	0
	<b>13 170 837</b>	<b>12 197 584</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 100	2 100
Långfristiga värdepappersinnehav	2 500	2 500
	<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>13 175 437</b>	<b>12 202 184</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	91 264	91 939
Övriga fordringar	8 800	6 750
Förutbetalda kostnader	30 388	31 315
	<b>130 452</b>	<b>130 004</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	70 710	0
SBC klientmedel i SHB	1 292 239	367 975
	<b>1 362 949</b>	<b>367 975</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 493 401</b>	<b>497 979</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 668 838</b>	<b>12 700 164</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		4 198 580	4 198 580
Upplåtelseavgifter		8 320 492	8 320 492
Fond för yttre underhåll	Not 8	26 814	22 345
		<b>12 545 886</b>	<b>12 541 417</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 014 451	-797 639
Årets resultat		-63 256	-212 343
		<b>-1 077 707</b>	<b>-1 009 982</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 468 179</b>	<b>11 531 435</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 9	31 640	26 000
		<b>31 640</b>	<b>26 000</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	2 970 000	964 217
		<b>2 970 000</b>	<b>964 217</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	0	7 432
Leverantörsskulder		65 510	31 536
Upplupna kostnader	Not 11	53 274	61 121
Förutbetalda avgifter och hyror		80 235	78 423
		<b>199 019</b>	<b>178 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>14 668 838</b>	<b>12 700 164</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	3 313 000	3 313 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	20,0 %	20,0 %
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.

<b>Not 1</b>	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	849 468	843 947
Hysesintäkter	156 412	145 452
	<b>1 005 880</b>	<b>989 399</b>

<b>Not 2</b>	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	36 793	35 375
Städning entreprenad	22 500	22 500
Mattvätt/Hyrmattor	12 444	11 740
Sotning	0	6 421
Hissbesiktning	0	1 335
Bevakning	4 635	4 425
Gård	8 115	5 370
Serviceavtal	6 787	9 500
Förbrukningsmateriel	1 926	1 723
	<b>93 200</b>	<b>98 389</b>



**Reparationer**

Fastighet förbättringar	32 256	0
Tvättstuga	0	5 625
Lås	274	6 688
VVS	4 838	0
Elinstallationer	2 245	2 500
Bredband	3 125	0
Hiss	2 475	4 013
Tak	15 038	2 875
Fasad	1 406	0
Fönster	1 397	0
Garage/parkering	4 403	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 649	88 808
Övrigt	0	10 998
	<b>71 106</b>	<b>121 507</b>

**Periodiskt underhåll**

VVS	0	36 000
Värmeanläggning	3 938	0
	<b>3 938</b>	<b>36 000</b>

**Taxebundna kostnader**

El	31 238	31 924
Värme	322 046	289 732
Vatten	11 410	31 826
Sophämtning/renhållning	18 801	19 232
Grovsopor	7 081	3 086
	<b>390 576</b>	<b>375 800</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	24 188	21 235
Kabel-TV	4 383	4 264
Bredband	63 135	26 654
	<b>91 706</b>	<b>52 153</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**49 734                      49 059**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	1 100	0
Tele och datakommunikation	0	2 350
Revisionsarvode extern revisor	13 975	27 200
Föreningskostnader	3 216	7 021
Styrelseomkostnader	0	5 609
Fritids och Trivselkostnader	414	0
Förvaltningsarvode	34 295	33 308
Förvaltningsarvoden övriga	3 233	9 679
Administration	2 309	2 764
Korttidsinventarier	799	0
Konsultarvode	56 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
	<b>120 161</b>	<b>92 501</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Avskrivningar**

Byggnad	22 345	22 345
Förbättringar	345 714	332 961
	<b>368 059</b>	<b>355 306</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **1 188 479** **1 180 715**

**Not 3** **2011-12-31** **2010-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	14 179 888	13 873 838
Nyanskaffningar	0	306 050
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 179 888</b>	<b>14 179 888</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-1 982 303	-1 626 997
Årets avskrivningar enligt plan	-368 059	-355 306
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 350 362</b>	<b>-1 982 303</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **11 829 526** **12 197 584**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 2 541 000 2 541 000

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	16 019 000	16 019 000
Taxeringsvärde mark	23 839 000	23 839 000
	<b>39 858 000</b>	<b>39 858 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	38 400 000	38 400 000
Lokaler	1 458 000	1 458 000
	<b>39 858 000</b>	<b>39 858 000</b>

**Not 4** **2011-12-31** **2010-12-31**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad	1 341 311	0
	<b>1 341 311</b>	<b>0</b>

**Not 5**

**LÅNGFRISTIGA**

**VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

SBC Bostadsrättscentrum, 100 st á 25 kr

**Nominellt värde**

2 500

**Bokfört värde**

**2011-12-31**

2 500

**2 500**

**Verkligt värde**

**2011-12-31**

1 500

**1 500**

**Bokfört värde**

**2010-12-31**

2 500

**2 500**

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	17 072	15 538
Anticimex	0	2 959
Serviceavtal	5 143	5 072
Bevakning	4 875	4 635
Entrémattor	3 298	3 111
	<b>30 388</b>	<b>31 315</b>

**Not 7  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	26 814	4 469	0	22 345
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 545 886</b>	<b>4 469</b>	<b>0</b>	<b>12 541 417</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 014 451	-4 469	-212 343	-797 639
Årets resultat	-63 256	-63 256	212 343	-212 343
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 077 707</b>	<b>-67 725</b>	<b>0</b>	<b>-1 009 982</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 468 179</b>	<b>-63 256</b>	<b>0</b>	<b>11 531 435</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Vid årets början	22 345	17 876
Reservering enligt stadgar	4 469	4 469
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 814</b>	<b>22 345</b>

**Not 9**

**Övriga fonder**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Vid årets början	26 000	20 240
lanspråktagande	5 640	5 760
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 640</b>	<b>26 000</b>

**Not 10**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2011-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB		0	971 649	
SE-Banken Bolån	3,170 %	2 000 000	0	2012-08-28
SE-Banken Bolån	3,170 %	970 000	0	2012-08-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 970 000</b>	<b>971 649</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>-7 432</b>	
		<b>2 970 000</b>	<b>964 217</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 970 000 Kr.

<b>Not 11</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	1 362	1 264
Värme	35 138	44 325
Vatten	2 451	1 832
Extern revisor	13 800	13 700
Räntor	523	0
	<hr/> <b>53 274</b>	<hr/> <b>61 121</b>

STOCKHOLM den / 2012

Bo Mesch  
Ordförande

Johannes Wickbom  
Sekreterare

Christian Johansson  
Kassör

Maria Pyk  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Ralf Toresson  
Extern revisor

Mikael Jedeur-Palmgren  
Intern revisor