

Brf Volontären 22 i Stockholm
Rörstrandsgatan 44
Rörstrandsgatan 44a
113 33 Stockholm
Orgnr: 716418-1369

Brf Volontären 22 i Stockholm

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 1/1- 31/12 2011

I denna årsredovisning anges belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Volontären 22 registrerades hos Bolagsverket den 30 maj 1983. Föreningen äger en fastighet (Stockholm Volontären 22) innehållande 26 bostadsrättslägenheter, 1 hyreslägenhet och 2 lokaler.

Förvaltning, styrelse och firmateckning

Förvaltning av fastigheten har skett genom styrelsens försorg. Ekonomisk förvaltning har skett genom Revac Redovisningsbyrå. Förvaltningsavtalet med Revac Redovisningsbyrå har sagts upp per den 1 april 2012 och Österåkers Bostadsrättsförvaltning (ÖBF) kommer därefter handha föreningens ekonomiska förvaltning.

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Martina Etemad	Ordförande
Erland Sommarskog	Kassör
Mattias Lindblom	Ledamot
Jim Norrby	Ledamot
Mårten Lindqvist	Suppleant, sekreterare
Maria Eliasson	Suppleant

Firmatecknare i föreningen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma varit två av styrelseledamöterna i förening. Fullmakt på föreningens bankkonto har sedan föregående ordinarie föreningsstämma innehaft av Martina Etemad, Erland Sommarskog, Jim Norrby, Mårten Lindqvist samt Rune Evertsson (Revac) två i förening.

Under året har styrelsen haft 19 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma avhölls den 24 maj 2011 och extra föreningsstämma avhölls den 3 februari och 23 mars 2011.

Revisorer

Sedan föregående ordinarie föreningsstämma har Barbro Johansson varit externrevisor, Lena Söderstrand internrevisor och Olof Fägerlind intern revisorssuppleant. På grund av Lena Söderstrands utlandsvistelse har Olof Fägerlind har inträtt i hennes ställe.

Valberedning

Valberedningen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma bestått av Monika Norling och Lisa Härdmark.

Balkonger och fasader

Vid årsstämman 2007 beslutades att föreningen skulle söka bygglov för balkonger och uppföra dessa. I samma projekt ingick också puts av fasaderna i gårdshuset samt puts av gathusets fasad vettande mot gården. Projektet påbörjades i februari 2011 och slutbesiktning avhölls i maj 2011. Balcona, som anlätades som totalentreprenör för projektet, anlätade i sin tur Dalens som underentreprenör för puts av fasaderna.

Föreningens kostnad för projektet uppgick till 1,143 miljoner kr (inklusive innehållet belopp enligt nedan). Detta innefattar förutom kostnaden för fasadrenovering, en balkong till föreningens hyresrätt, en balkong som behövs för att kunna tillhandahålla brandutrymning samt kostnad för nedstigningshål där så behövs för brandutrymning.

Föreningen håller inne 80 000 kr ut av Balconas faktura i avvaktan på ett slutintyg från Stadsbyggnadskontoret rörande byggnationen av tre av gatuhusets balkonger (nr 1302 (11), 1402 (14) och 1502 (17)).

Renovering av fönster

I samband med balkong och fasadprojektet enligt ovan renoverades samtliga lägenhetsfönster i gårdshuset samt gatuhusets lägenhetsfönster som vetter mot gården (dock ej vindslägenheternas fönster). Fönsterrenovering gjordes av Fog och Fönster. Kostnad för projektet (inklusive konsultkostnader) uppgick till 325 000 kr (varav 25.000 kr bokfördes under 2010).

Fastighetsunderhåll övrigt

Styrelsen beslutade under 2010 om att påbörja ett successivt byte av stammar innebärande att föreningen står för kostnaden av ett stambyte i samband med att en medlem renoverar sitt badrum (för att göra detta ingrepp behöver man även gå in i taket i lägenheten under). Två lägenheter har under 2011 gjort detta. Syftet med dessa stambyten är att föreningen inte ska dra på sig onödiga kostnader vid ett större stambyte.

Kommande projekt

Det föreligger ett behov att byta ut fönstren i taklägenheterna samt byta ut/renovera fönstren på gatuhusets framsida. Styrelsens avsikt är att det ska kunna genomföras under 2012. Totalkostnaden för detta beräknas till mellan 750.000 och en miljon kr.

Ekonomi

Föreningens lån och bankkonton har under räkenskapsåret legat hos Nordea. Samtliga lån har legat med rörlig ränta. Föreningens belåning har ökat från 8 miljoner kr under räkenskapsårets början till 9 miljoner kr under räkenskapsårets slut. Styrelsen avser att till våren se över möjligheten att binda hela eller delar av föreningens lån.

Finansieringen av balkongprojektet har till största del skett genom nya lån under 2011 och kommande fönsterbyten/renoveringar kommer också ske med hjälp av nya lån. När samtliga projekt väl är slutförda överväger styrelsen att påbörja amortering av lånen.

Då belåningen för föreningen har ökat och så även ränte- och amorteringskostnaderna har styrelsen beslutat att höja avgiften med 7% från 1 juli 2012.

Information om föreningens lokaler

Föreningens lilla hyreslokal har under några år fungerat som genomfart och lagringsplats för föreningens byggprojekt. Från och med 1 oktober 2011 har föreningen låtit dela av lokalen och hyrt ut den större delen om 35 kvm till Rabiat Design AB som kontor och show room och den mindre delen om ca 10 kvm har gjorts om till barnvagnsrum för föreningens medlemmar. Hyresavtalet med Rabiat Design AB förnyas vart tredje år om det inte sägs upp 9 månader innan avtalstidens utgång.

Hyresavtalet för föreningens andra lokal om 104 kvm förnyades från och med den 1 mars 2012 för en ytterligare period om tre år på samma villkor som tidigare.

Medlemsinformation

Beviljade andrahandsuthyrningar

Johan Öberg har beviljats förlängning av andrahandsuthyrning av lgh nr 1301 (24) fram till 28 feb 2011

Sonja Holmedal har beviljats förlängning av andrahandsuthyrning av lgt nr (20) fram till 30 sep 2011

Olof Fägerlind har beviljats andrahandsuthyrning av lgt nr 1403 (15) under perioden maj 2010 till 31 maj 2012

Emilia Andersson har beviljats andrahandsuthyrning av lgh nr 1201 (22) under perioden 1 feb 2011 till 31 maj 2011

Johanna Palm har beviljats andrahandsuthyrning av lgh nr 1401 (26) under perioden 1 mar 2011 till 28 feb 2013

Sten Smedberg har beviljats andrahandsuthyrning av lgt nr (16) under perioden 1 jun 2011 till 31 aug 2011

Överlåtelse av bostadsrätter (gathus)

Sten Smedberg har sålt lgh nr 1501 (16) till Ola Benemark och Emma Wickman.

Överlåtelse av bostadsrätter (gårdshus)

Sonja Holmedal har sålt lgh nr 1101 (20) till Åsa Persson

Emilia Andersson har sålt lgh nr 1201 (22) till Helena och Karin Lindblad
Johan Öberg har sålt lgh nr 1301 (24) till John Liljenfeldt
Martin och Helena Wastesson har sålt lgh nr 1302 (25) till Andreas Björkgren

Övrigt

Gertrud Sydolf gick bort i januari 2011. Hennes dödsbo utövar bostadsrätten (lägenhet nr 1202) utan att vara medlem.

Antalet medlemmar uppgick till 35 stycken vid räkenskapsårets början och 36 vid dess slut.

Övrigt

Ordinarie föreningsstämma har den 24 maj 2011 antagit nya stadgar vilka registrerades hos Bolagsverket den 27 juli 2011.

Styrelsen beslutade den 18 oktober 2011 om att ta ut pantsättnings- och överlåtelseavgifter i samband med pantsättning eller överlåtelse av bostadslägenheter i föreningen. Pantsättningsavgiften uppgår till 420 kr per lån och överlåtelseavgiften till 1050 kr per överlåtelse (betalas av säljaren) och kommer att tas ut från och med 1 april 2012.

Sedvanlig vårstämdning hölls den 12 juni och höststämdning den 23 oktober 2011. Glögg serverades i husets entré den 15 december 2011.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat -510 818 kr jämte tidigare års balanserade resultat -164 251 kr sammantaget -675 069 kr behandlas enligt nedan:

Stadgeenlig avsättning till föreningens reparationsfond med 0,3 % på fastighetens anskaffningsvärde	12 125
Ianspråktagande av reparationsfond	-81 250
Avsättning till balkongfond	426
Att balanseras i ny räkning	<u>-606 370</u>
	-675 069

Resultatet av föreningens verksamhet under året samt ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Stockholm den 26 mars 2012

Martina Etemad
Ordförande

Erland Sommarskog
Kassör

Mattias Lindblom
Ledamot

Jim Norrby
Ledamot

RESULTATRÄKNING	Not	2011	2010
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		918 915	835 368
Bostäder		29 028	27 918
Lokalhyror		208 065	200 284
Garagehyra		0	11 600
Förråd		3 600	7 500
Övriga intäkter		100	450
Summa rörelsens intäkter		1 159 708	1 083 120
Rörelsens kostnader			
Underhåll	1	-543 281	-136 184
Driftskostnader	2	-550 936	-644 478
Fastighetsskatt		-57 134	-56 459
Summa rörelsens kostnader		-1 151 351	-837 121
Driftsresultat		8 357	245 999
Avskrivning anläggningstillgångar			
Byggnad	3	-12 125	-12 125
Fastighetsförbättringar	5	-101 546	-67 256
Markanläggning	4	-87 511	-87 511
Inventarier	6	-25 327	-19 152
Summa avskrivningar på anläggningstillgångar		-226 509	-186 044
Rörelseresultat efter avskrivningar		-218 152	59 955
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och finansiella intäkter		42	22
Räntekostnader		-289 480	-154 410
Finansiella kostnader		-3 228	-4 354
Summa resultat från finansiella poster		-292 666	-158 742
Resultat före skatt		-510 818	-98 787
Årets beräknade inkomstskatt		-	-
Årets resultat		-510 818	-98 787

S K

FF
ad.
#

BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	3 005 022	3 017 147
Markanläggning	4	6 825 889	6 913 400
Fastighetsförbättringar	5	1 243 224	206 919
Maskiner och inventarier	6	82 159	107 486
Summa materiella anläggningstillgångar		11 156 294	10 244 952
Summa anläggningstillgångar		11 156 294	10 244 952
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar			
Skattefordringar		197	1 169
Övriga fordringar		50 376	0
Förutbetalda kostnader		13 803	20 440
Summa kortfristiga fordringar		64 376	21 609
Kassa och bank			
Kassa och bank		486 874	2 673 994
Summa omsättningstillgångar		551 250	2 695 603
SUMMA TILLGÅNGAR		11 707 544	12 940 555

KB

S *H.* *MR.*

02

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	7		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		2 830 501	2 830 501
Föreningens reparationsfond		81 250	69 125
Summa bundet eget kapital		2 911 751	2 899 626
Eget kapital, fritt			
Balanserat resultat		-164 251	-53 339
Årets resultat		-510 818	-98 787
Summa ansamlat resultat		-675 069	-152 126
SUMMA EGET KAPITAL		2 236 682	2 747 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Balkongfond	8	3 621	0
Skulder till kreditinstitut	9	9 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		9 003 621	8 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		205 688	63 110
Övriga kortfristiga skulder		14 773	1 891 439
Upplupna räntor		41 170	25 911
Förskottsbetalda hyror och avgifter		141 842	126 188
Övriga upplupna kostnader		63 768	86 407
Summa kortfristiga skulder		467 241	2 193 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 707 544	12 940 555
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		9 140 000	9 140 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen.

Redovisningen omfattar kalenderåret 2011-01-01 -- 2011-12-31

Enligt Bokföringsnämndens rekommendation redovisas föreningens reparationsfond som bundet eget kapital.

Redovisningsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar enligt plan beräknas på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde. Avskrivningssatserna baseras på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar har gjorts enligt följande:

Byggnad	0,30 %
Fastighetsförbättringar	3,00 %
Gårdsrenovering	1,25 %
Inventarier	20,00 %

Till fond för yttre underhåll avsättes årligen 12 125 kronor. Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3% av köpeskillingen på fastigheten (4,04 Mkr) avsättas.

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

Not 1

Underhåll

Reparation o underhåll

Summa reparation och underhåll

2011

543 281

543 281

2010

136 184

136 184



Not 2

DRIFTSKOSTNADER	2011	2010
Elkostnad	34 836	32 150
Vatten och avlopp	31 303	32 911
Uppvärmning	261 230	300 889
Städning	47 945	49 463
Snöskottning	38 663	67 923
Sophämtning	19 801	15 707
Bredbandkostnader	4 534	4 412
Administration	4 139	9 014
Kameral förvaltning	42 243	41 556
Revision	11 000	9 750
Arvoden	5 970	5 970
Fastighetsförsäkring	28 926	45 068
Övriga främmande tjänster	15 375	24 694
Medlemsavgifter	4 971	4 971
Summa driftskostnader	550 936	644 478

Not 3

BYGGNADER	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	4 041 646	4 041 646
Årets anskaffningar	-	-
Summa anskaffningsvärde byggnad	4 041 646	4 041 646
Avskrivning enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 024 499	-1 012 374
Årets avskrivning	-12 125	-12 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 036 624	-1 024 499
Utgående planenligt restvärde	3 005 022	3 017 147

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark

Bostadsrättsföreningen Volontären 22
Org nr 716418-1369

9(11)

Not 4

MARKANLÄGGNING

2011

2010

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	7 000 911	3 860 230
Årets anskaffning	0	3 140 681
Summa anskaffningsvärde gårdsrenovering	7 000 911	7 000 911

Avskrivning enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-87 511	0
Årets avskrivning	-87 511	-87 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 022	-87 511

Utgående planenligt restvärde

6 825 889 **6 913 400**

Not 5

ÖVRIGA FASTIGHETSFÖRBÄTTRINGAR

2011

2010

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	341 431	336 281
Årets anskaffningar	1 137 851	5 150
Summa fastighetsförbättringar	1 479 282	341 431

Avskrivning enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-134 512	-67 256
Årets avskrivning	-101 546	-67 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 058	-134 512

Utgående planenligt restvärde

1 243 224 **206 919**

S *M* *M*

H

Bostadsrättsföreningen Volontären 22
Org nr 716418-1369

10(11)

Not 6

MASKINER OCH INVENTARIER

2011

2010

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

963 611

836 973

Årets anskaffningar

0

126 638

Summa fastighetsförbättringar

963 611

963 611

Avskrivning enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

-856 125

-836 973

Årets avskrivning

-25 327

-19 152

Utgående ackumulerade avskrivningar

-881 452

-856 125

Utgående planenligt restvärde

82 159

107 486

Summa materiella anläggningstillgångar

11 156 294

10 244 952

Taxeringsvärde bostäder

32 800 000

32 800 000

Taxeringsvärde lokaler

2 198 000

2 198 000

34 998 000

34 998 000

Not 7

EGET KAPITAL

	Grund- avgifter	Föreningens reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 830 501	69 125	-53 339	-98 787
Vinstdisposition enligt beslut på föreningsstämma		12 125	-110 912	98 787
Avsatt till balkongfond				
Årets resultat				-510 818
Belopp vid årets utgång	2 830 501	81 250	-164 251	-510 818

[Handwritten signatures]

[Handwritten mark]

Bostadsrättsföreningen Volontären 22
Org nr 716418-1369

11(11)

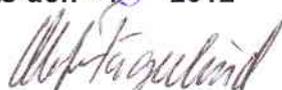
Not 8	Balkongfond	2011-12-31	2010-12-31
	Vid årets början	0	0
	Inbetalt	3 621	0
	avsatt	0	0
	lanspråktagande av fond	0	0
	Vid årets slut	3 621	0

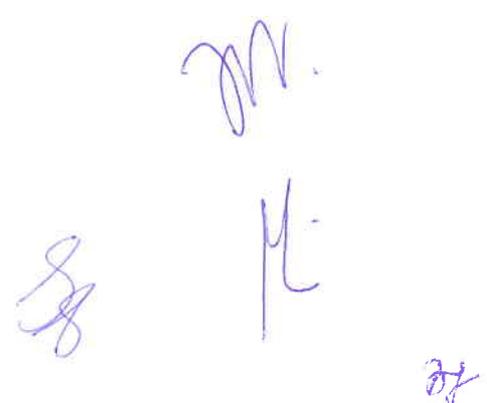
Not 9
LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Räntesats, %	2011-12-31	2010-12-31
Nordea	3,58	3 000 000	0
Nordea	3,58	3 000 000	0
Nordea	3,58	3 000 000	0
Nordea	2,44	0	8 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	8 000 000

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{30/3} 2012


Barbro Johansson
Auktoriserad revisor


Olof Fägerlind
Internrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Volontären 22 i Stockholm,
org.nr 716418-1369

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Volontären 22 i Stockholm för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Volontären 22 i Stockholm för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

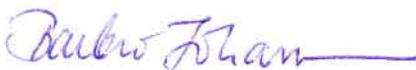
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30/3 2012



Barbro Johansson
Auktoriserad revisor

**Revisionsberättelse
för
Bostadsrättsföreningen Volontären 22 i Stockholm**

Org.nr 716418-1369

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt gällande lag.

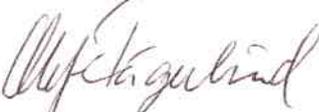
Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18/4 2012


Olof Fägerlind