

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 22

Org. nr. 716418-1369

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

ff

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 1983-05-30. Nuvarande stadgar registrerades 2011-07-27 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Volontären 22 i Stockholms kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2012

Ordinarie:

Martina Etemad	Ordförande
Erland Sommarskog	Kassör
Mattias Lindblom	Ledamot
Jim Norrby	Ledamot

Suppleanter:

Mårten Lindqvist (sekreterare)
Maria Eliasson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2012

Ordinarie:

Martina Etemad	Ordförande
Erland Sommarskog	Kassör
Mattias Lindblom	Ledamot
Maria Eliasson	Sekreterare

Suppleanter:

Mårten Lindqvist (sekreterare)
Jim Norrby

Mårten Lindqvist har avgått den 3 mars 2013. Maria Eliasson har tagit över rollen som sekreterare den 3 mars 2013.

Jim Norrby avgick den 25 november 2012.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Barbro Johansson	Auktoriserad revisor
John Liljenfeldt	Intern revisor

Suppleant:

Olof Fägerlind (intern revisor)

Valberedning

Monika Norling

Lisa Härdmark

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 22 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 15 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 36. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Volontären 22 i Stockholms kommun.

Nybyggnadsår är 1913 (enligt fastighetsdeklaration) och värdeår är 1930.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	34 998 000	34 998 000
Varav byggnader:	14 375 000	14 375 000
Varav mark:	20 623 000	20 623 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningens fastighet innehåller 26 bostadsrättslägenheter, 1 hyreslägenhet samt 2 lokaler.

Hyreskontraktet för föreningens stora lokal har under räkenskapsåret överlåtits av Anders Lindén till Anders Lindén AB. Föreningens lilla lokal har under räkenskapsåret hyrts av Rabi Design HB.

Förvaltning

Förvaltningen av fastigheten har under räkenskapsåret skett genom styrelsens försorg. Ekonomisk förvaltning har handlagts av Revac Redovisningsbyrå AB fram till 31 mars 2012 och därefter av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB som också sedan 31 mars 2012 ansvarat för föreningens lägenhetsförteckning.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Avtal med leverantörer

Städning	Städproffs i Sverige AB
Mattor	Berendsen
Snöröjning	M E Flytt AB
Hissavtal	Kone AB, Inspecta AB
Kabel-TV	Com Hem
El	Fortum AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsen har under räkenskapsåret anlitat ProBuild Stockholm AB för byte av fönstren i vindslägenheterna. Projektet beräknas vara slutfört under mars 2013 och kostnaden beräknas uppgå till 550.000 kronor, varav 185.000 kronor betalades och bokfördes under 2012.

Styrelsen har under 2010 beslutat att påbörja ett successivt byte av gatuhusets badrumsstammar, innebärande att föreningen står för kostnaden av ett stambyte i samband med att en medlem renoverar sitt badrum. Syftet med dessa stambyten är att föreningen inte ska dra på sig onödiga kostnader vid ett större stambyte. Ingen lägenhet har dock genomfört stambyte under 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Det föreligger ett behov av att byta ut fönstren på gatuhusets framsida. Styrelsens avsikt är att detta ska kunna genomföras under 2013. Styrelsen har beslutat att anlita Bygg & Glasteknik AB för detta arbete och totalkostnad enligt erhållen offert beräknas till 350.000 kronor.

Styrelsen har under räkenskapsåret genomfört en inspektion av gathusets stammar, och det visade sig då att tre stammar, bägge köksstammarna och den stam som betjänar gästtoaletterna, är gamla och bör bytas. Styrelsen avser att starta projektering av stambyte när fönsterbytet är klart.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

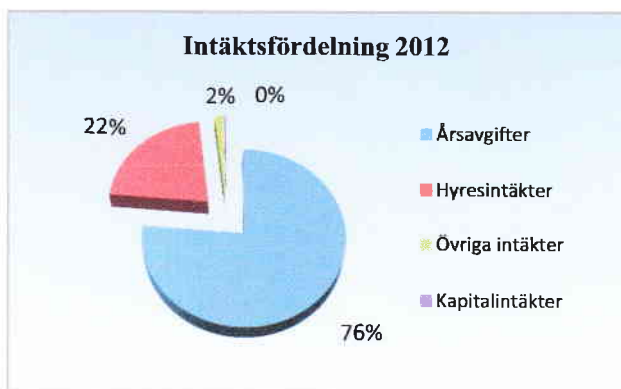
Ekonomi

Föreningens huvudsakliga bankaffärer har under räkenskapsåret legat hos Nordea. Föreningens belåning har under räkenskapsåret legat på nio miljoner kronor, varav sex miljoner kronor varit bundna på 3,4 procents ränta sedan april 2012 till och med april 2014. Resterande tre miljoner kronor har legat med rörlig ränta. Föreningen har under räkenskapsåret öppnat ett sparkonto hos SBAB (aktuell ränta för mars 2013 är 2,2 procent).

Finansiering av kommande fönsterbyten (både avseende vindslägenheterna och fönstren på gatuhusets framsida) kommer ske med hjälp av nya lån, föreningen har för detta ändamål lånat upp ytterligare 700.000 kronor. Föreningens totala lån per mars 2013 uppgår således till 9,700,000 kronor. När samtliga planerade renoveringsprojekt är slutförda överväger styrelsen att påbörja amortering av lånen.

Styrelsen avser att inte höja avgiften under 2013.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	996
Hyresintäkter	287
Övriga intäkter	18
Kapitalintäkter	5
Summa	1 307

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	99
Reparation/underhåll	37
Taxebundna kostnader	342
Övriga driftkostnader	33
Fastighetsskatt	59
Övr. förv/rörelsekostn.	114
Personalkostnader	6
Avskrivning	227
Kapitalkostnader	314
Summa	1 230



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten initials in blue ink.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-606 370
årets vinst	<u>76 296</u>
	-530 074
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	12 125
Avsättning till balkongfond	2 595
i ny räkning överföres	<u>-544 794</u>
	-530 074

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

NE dr L S

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 283 573	1 159 608
Övriga rörelseintäkter	2	18 308	100
		1 301 881	1 159 708
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-99 380	-86 608
Reparationer	4	-37 078	-543 281
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-341 712	-347 170
Övriga driftkostnader	6	-32 583	-33 460
Fastighetsskatt	7	-58 835	-57 134
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-113 859	-77 728
Personalkostnader	9	-5 970	-5 970
		-689 417	-1 151 351
Rörelseresultat före avskrivningar		612 463	8 357
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-226 510	-226 509
Rörelseresultat		385 953	-218 152
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		4 792	42
Räntekostnader		-314 449	-292 708
Resultat efter finansiella poster		76 296	-510 818
Årets resultat		76 296	-510 818

Handwritten signature and initials in blue ink.

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	10 991 327	10 939 622
Maskiner, inventarier och installationer	11	124 088	216 672
		11 115 414	11 156 294
Summa anläggningstillgångar		11 115 414	11 156 294
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		433	197
Övriga fordringar		3 000	50 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 404	13 803
		23 837	64 376
Kassa och bank	16	395 281	486 874
Summa omsättningstillgångar		419 118	551 250
SUMMA TILLGÅNGAR		11 534 532	11 707 544

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

2 830 501

2 830 501

Balkongfond

18 531

3 621

Reserv framtida fastighetsunderhåll

12 125

81 250

2 861 157

2 915 372

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-606 370

-164 251

Årets resultat

76 296

-510 818

-530 074

-675 069

Summa eget kapital

2 331 083

2 240 303

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

9 000 000

9 000 000

Summa långfristiga skulder

9 000 000

9 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

63 421

205 688

Övriga kortfristiga skulder

14 773

14 773

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

33 904

141 842

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

91 351

104 938

Summa kortfristiga skulder

203 449

467 241

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

11 534 532

11 707 544

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

9 140 000

9 140 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten mark or signature in blue ink.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

- Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,30% (0,30%)
ombyggn. fastighet	3% (3%)
Inventarier	20% (20%)
Gårdsrenovering	1,5% (1,5%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten initials in blue ink.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	996 372	918 915
	Hysesintäkter bostäder	30 450	29 028
	Hysesintäkter lokaler	250 451	208 065
	Hysesintäkter förråd	6 300	3 600
		1 283 573	1 159 608
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Fastighetsskatt	16 485	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	1 760	0
	Övriga intäkter	63	100
		18 308	100
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	5 144	0
	Städ	51 614	47 945
	Hisservice	8 141	0
	Markskötsel	1 248	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	32 339	38 663
	Förbrukningsmaterial	894	0
		99 380	86 608
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	18 326	0
	Reparation installationer	18 752	543 281
		37 078	543 281
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	24 358	34 836
	Fjärrvärme	270 088	261 230
	Vatten	31 918	31 303
	Sophämtning	15 348	19 801
		341 712	347 170
Not 6	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	27 967	28 926
	Tv/Bredband	4 616	4 534
		32 583	33 460

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "M. M. O. R."

Handwritten mark in blue ink at the bottom right corner.

Bostadsrättsföreningen Volontären 22
716418-1369

Not 7	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	36 855	35 154
	Fastighetsskatt lokaler	21 980	21 980
		58 835	57 134
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Leasing/hyror	399	0
	Förbrukningsinventarier	694	0
	Revisionsarvode	10 500	11 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	50 249	42 243
	Medlemsavgift organisationer	4 971	0
	Övriga externa tjänster	38 130	15 375
	Övriga omkostnader	8 916	9 110
		113 859	77 728
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
	<i>Barbro Johansson</i>		
	Revisionsuppdrag	10 500	11 000
		10 500	11 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
	Arvoden till styrelsen	5 970	5 970
		5 970	5 970
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 12 and various initials.

Bostadsrättsföreningen Volontären 22
716418-1369

Not 10 Byggnader och mark	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	4 041 646	4 041 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 041 646	4 041 646
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 036 624	-1 024 499
Årets avskrivningar	-12 125	-12 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 048 749	-1 036 624
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 000 911	7 000 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 000 911	7 000 911
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-175 022	-87 511
Årets avskrivningar	-87 511	-87 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 533	-175 022
Ombyggnad fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	1 143 001	0
Årets anskaffningsvärde	0	1 143 001
Pågående ombyggnad	185 631	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 328 632	1 143 001
Ack. avskrivningar ombyggnad fastighet		
Ingående avskrivningar	-34 290	0
Årets avskrivningar	-34 290	-34 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-68 580	-34 290
Utgående planenligt restvärde	10 991 327	10 939 622
Taxeringsvärden byggnader	14 375 000	14 375 000
Taxeringsvärden mark	20 623 000	20 623 000
	34 998 000	34 998 000
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 299 892	1 299 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 299 892	1 299 892
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 083 220	-990 637
Årets avskrivningar enligt plan	-92 584	-92 583
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 175 804	-1 083 220
Utgående planenligt restvärde	124 088	216 672

M. NEDEL
[Signature]
[Signature]

Bostadsrättsföreningen Volontären 22
716418-1369

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Försäkring	9 654	8 659
Förvaltningsarvode	10 750	0
Funktionskontroll	0	5 144
	20 404	13 803

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	2 830 501	0	2 830 501
Balkongfond	3 621	14 910	18 531
Reserv framtida fastigh.underhåll	81 250	-69 125 *	12 125
Balanserat resultat	-164 251	-442 119	-606 370
Resultat föregående år	-510 818	510 818	0
Årets resultat	0	76 296	76 296
		* Avsättning enligt stämmobeslut	12 125
		Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-81 250
			-69 125

Not 14 Skulder till kreditinstitut	2012	2011	
Bank	%-sats	Omsättning	
Nordea	3,400%	2014-04-16	3 000 000
Nordea	3,400%	2014-04-16	3 000 000
Nordea	3,393%	rörligt	3 000 000
			9 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
Räntekostnader	39 874	0
Styrelsearvode	5 970	0
Revisionsarvode	10 250	0
Fjärrvärme	35 257	0
Övrigt	0	104 938
	91 351	104 938

N. M. O. J.

JJ

Bostadsrättsföreningen Volontären 22
716418-1369

Not 16 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	395 281	486 874

Stockholm den 27/3 2013



Martina Etemad
Ordförande



Mattias Lindblom
Ledamot



Erländ Sommarskog
Kassör



Maria Eliasson
Sekreterare

^{Vår} Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2013



Barbro Johansson
Auktoriserad revisor



John Liljenfeldt
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Volontären 22 i Stockholm för år 2012.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Föreningens revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Volontären 22 i Stockholm för år 2012.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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


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

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 29/4 2013


John Liljenfeldt


Barbro Johansson
Auktoriserad revisor