

BOSTADSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 12 UPA

VOLONTÄREN

12

Org nr 702002-5446

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2016



Styrelsen för Bf Volontären 12 u.p.a, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. Allmänt om verksamheten

Denna förening, vars firma är Bostadsföreningen Volontären 12, utan personligt ansvar, äger fasta egendomen nr 12 i kvarteret Volontären, med adress Tomtebogatan 31 i Stockholm och har som ändamål att främja medlems ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

2. Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 37 (36) medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF

Samtliga lån hos Stadshypotek AB. Ränthe- och amorteringsvillkor framgår av not 4.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning :

Jan Lönnqvist	Ledamot	Ordförande
Rickard Alfredsson	Ledamot	Sekreterare
Ylva Eriksson	Ledamot	Kassör
Charlotta Gerlach	Suppleant	
Anton Leigard	Suppleant	
Hans Lundstam	Suppleant	(kontaktperson för ombyggnationen)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Inga löner eller arvoden till styrelsen har utgått.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå AB
Huvudansvarig Håkan Sten

ordinarie (extern)

Kjell Hjelm
Vakant
Bf Volontären 12 U P A

ordinarie (intern)
suppleant

Valberedning

Philippe Gremillet
Ingrid Hjelm

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registerats hos Patent- och Registreringsverket 2015-02-16.

Väsentliga händelser före och efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under året gjort en omfattande ombyggnation av fastigheten.

Bl.a. har följande arbeten genomförts:

- * Etablering av nya lägenhetsförråd i källaren (arbetet påbörjades 2015)
- * Byggnation av två nya lägenheter på plan 6 i gatuhuset
- * Installation av hiss i gatuhuset
- * Omläggning av yttertak i gathus
- * Renovering av trapphus och entrehall gathus
- * Renovering av föreningens skorstenar
- * Installation av automatisk dörrfunktion vid fastighetens huvudentre
- * Renovering/förstärkning av fasader som vätter mot Tomtebogatan nr. 29 och nr. 33
- * Renovering av fastighetens samtliga fönster (arbetet har påbörjats under 2016 och kommer att färdigställas i maj 2017)

I tillägg till ovan har föreningen identifierat behov att genomföra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt eventuellt genomföra vissa åtgärder relaterat till detta.

Då några av arbetena ännu inte är avslutade har föreningen upprättat en ekonomisk plan som innebär att medel i kassan och yttre reparationsfonden kommer att täcka återstående arbeten som anges ovan. I tillägg har föreningen ytterligare en buffert på om c:a 300 tkr.

Föreningen har fått en förbättrad ekonomi på grund av följande:

- 1) Försäljning av vindsvåning för 6,2 MSEK
- 2) Ökade yta som avgiftsbeläggs från de två nya lägenheterna
- 3) Ökade intäkter från vår lokalhyresgäst fick genomslag från och med 2016 och framåt.
- 4) Minskade räntekostnader då en majoritet av föreningens lån har kunnat avbetalas under 2015/16 och övriga lån har bundits till väsentligen lägre ränta än tidigare

Föreningen har valt att kostnadsföra tidigare aktiverade förbättringsarbeten (2 MSEK) då de enligt gällande K2 regler borde klassas som reparations- och underhållsarbeten snarare än värdehöjande förbättringsarbeten.

Vid föreningens extrastämma den 25 oktober röstades de justerade andelstalen igenom samt styrelsens förslag på avgiftssänkning.

3. Flerårsöversikt

	2012	2013	2014	2015	2016
Nettoomsättning, tkr	932	943	933	1 553	7 118
Resultat efter finansiella poster, tkr	-65	47	31	738	3 605
Eget kapital, tkr	1 659	1 706	1 737	2 475	6 080
Taxeringsvärde, tkr	24 254	28 363	28 363	28 363	33 320
--- varav byggnad, tkr	9 852	11 804	11 804	11 804	11 230
Soliditet, %	21	21	23	30	71
Avsättning yttre reparationsfond, kr	29 556	29 556	35 412	35 412	35 412
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 543	6 386	6 229	6 073	4 986
Lån per kvm bostadsyta kr	5 333	5 287	4 952	4 886	1 769
Genomsnittlig skuldränta %	3,90	3,24	2,78	1,95	3,26
Fastighetens belåningsgrad %	82	83	80	80	35

Nettoomsättningen 2016 ökar kraftigt pga försäljning av vindsvåning

Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

OBS! Skuldräntan blir pga beräkning enligt ovan något missvisande. Verklig skuldränta är snarare 1,70-1,75%.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

4. Resultatdisposition

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 312 267	375 418	49 265	737 799	2 474 749
Disposition av föregående års resultat	-11 748	35 412	714 135	-737 799	0
Årets resultat				3 605 360	
Belopp vid årets utgång	1 300 519	410 830	763 400	3 605 360	6 080 109

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	kr	763 400
Årets resultat	kr	<u>3 605 360</u>
Totalt	kr	4 368 760

Styrelsen föreslår att årets vinst 3 605 360 kr (737 799 kr) disponeras så att :

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	kr	2 000 000
medel för balkonginvestering upplöses med	kr	-11 748
i ny räkning balanseras	kr	<u>1 617 108</u>
	kr	3 605 360

RESULTATRÄKNING

Kr	Not 1	2016	2015
Nettoomsättning	Not 2	7 117 996	1 553 080
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 270 968	-531 407
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	Not 4	-2 119 104	-180 320
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		3 727 924	841 353
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 341	6 687
Räntekostnader för fastighetslån		-129 905	-110 071
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-170
Summa resultat från finansiella investeringar		-122 564	-103 554
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 605 360	737 799
Skatt föregående år		0	0
Årets skatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		3 605 360	737 799

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Not 4

Byggnader och mark

6 156 266

4 909 872

Fastighetsförbättring

343 000

2 067 010

Maskiner & inventarier

16 837

18 709

Summa materiella anläggningstillgångar

6 516 103

6 995 591

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

6 921

1 795

Övriga fordringar

2 800

14 656

Skattefordringar

0

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

0

Summa kortfristiga fordringar

9 721

16 451

Kassa och bank

Handkassa

0

0

Postgiro

0

0

Handelsbanken

2 044 066

1 217 821

Summa Kassa och bank

2 044 066

1 217 821

SUMMA TILLGÅNGAR

8 569 890

8 229 863

BALANSRÄKNING

	Not 1	2016-12-31	2015-12-31
Kr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		296 491	296 491
<i>Summa bundet eget kapital</i>		296 491	296 491
<i>Fritt eget kapital</i>			
Föreningens fond för yttre underhåll		410 830	375 418
Balkonginsatser		1 004 028	1 015 776
Balanserad vinst		763 400	49 265
Årets resultat		3 605 360	737 799
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 783 618	2 178 258
Summa eget kapital		6 080 109	2 474 749
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	2 289 625	5 548 178
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 289 625	5 548 178
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		22 500	81 000
Leverantörsskulder		117 295	27 687
Skatteskulder		11 386	5 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 975	92 571
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		200 156	206 936
Summa skulder		2 489 781	5 755 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 569 890	8 229 863

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

Not 1 **BOKSLUTSKOMMENTARER**

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fr.o.m 2000 redovisas avsättningen till fonden inom fritt eget kapital. Redovisningen sker först efter att förslaget till vinstdisposition fastställts på föreningsstämman. Redovisningen kommer att innebära att fonden redovisas som en överföring mellan årets resultat och fria fonder.

Medlemsinsatsen till balkonginvesteringen redovisas under fritt eget kapital. Målsättningen är att den årliga avskrivningen av balkongerna ska matchas med en upplösning av denna "fond" i vinstdispositionen.

Övriga redovisningsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Avskrivningar på föreningens fastighet har skett med 0,5 %, vilket motsvarar en avskrivningstakt på 200 år. Balkongen skrivs av med 1 % årligen dvs en beräknad livslängd om 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Maskiner & inventarier skrivs av med 10 % på årets restvärde.

Fastighetsförbättringar skrivs av beroende på uppskattad livslängd

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Not 2	Nettoomsättning	2016-12-31	2015-12-31
	Hyesintäkter lokaler	191 004	146 880
	Årsavgifter bostäder	696 992	758 680
	Övriga intäkter från försäljning av nybyggd vindsvåning	6 230 000	647 520
	Summa nettoomsättning	7 117 996	1 553 080

Not 3	Övriga externa kostnader	2016-12-31	2016-12-31
	Städning	-20 216	-22 268
	Reparationer & underhåll	-566 146 *)	-13 733
	El	-31 970	-24 179
	Uppvärmning	-194 159	-157 886
	Vatten	-39 115	-34 846
	Sophämtning	-27 968	-22 115
	Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-40 295	-54 272
	Kabel-TV	-24 809	-30 385
	Fastighetsavgift	-48 364	-44 219
	Styrelsekostnader	-1 608	-3 256
	Revisionsarvoden	-17 482	-14 914
	Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning	-18 803	-17 706
	Externa konsultationer	-231 947 *)	-76 017
	Övriga externa kostnader	-8 086	-15 611
	Summa övriga externa kostnader	-1 270 968	-531 407

*) Reparation & Underhåll samt Externa konsultationer under 2016 är av engångskarktär till följd av ombyggnationen i fastigheten.

Not 4	Materiella Anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
	Byggnad		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Byggnad	6 295 075	5 005 458
	Balkonginvestering	1 174 772	1 174 772
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>7 469 847</u>	<u>6 180 230</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	1 448 358	1 411 583
	Årets avskrivningar enligt plan	43 223	36 775
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>1 491 581</u>	<u>1 448 358</u>
	Bokfört värde byggnad	5 978 266	4 731 872
	<i>Obs! Den del av avskrivningen som avser balkongerna (11.748 kr) kommer att mötas av en upplösning av medlemmarnas insatser i vinstdispositionen. Kostnaden belastar således inte årets resultat.</i>		
	Mark		
	Anskaffningsvärde mark	178 000	178 000
	Bokfört värde mark	178 000	178 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 230 000	11 804 000
	Taxeringsvärde mark	22 090 000	16 559 000
	Fastighetsförbättringar		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	3 677 463	3 677 463
	Årets förbättringar	350 000	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>4 027 463</u>	<u>3 677 463</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	1 610 453	1 468 987
	Årets avskrivningar enligt plan	2 074 010	141 466
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>3 684 463</u>	<u>1 610 453</u>
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	343 000	2 067 010
	Maskiner & inventarier		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	158 965	158 965
	Årets inköp		
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>158 965</u>	<u>158 965</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	140 257	138 178
	Årets avskrivningar enligt plan	1 871	2 079
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>142 128</u>	<u>140 257</u>
	Bokfört värde maskiner & inventarier	16 837	18 708

Not 5 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	6 225 100	6 225 100

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp 2015-12-31	Räntesats	Bundet till	Amortering år 2016	Lånebelopp 2016-12-31
Nästa års amortering	-81 000			0	-22 500
Stadshypotek 897275	1 762 633	1,55%		1 762 633	0
Stadshypotek 192017	497 500	3,67%	2020-10-30	0	497 500
Stadshypotek 94564	698 251	1,05%		698 251	0
Stadshypotek 175468	987 525	1,05%	2021-07-30	9 900	977 625
Stadshypotek 196279	603 475	1,25%	2017-03-01	403 475	200 000
Stadshypotek 197810	643 500	1,25%	2019-12-01	6 500	637 000
Stadshypotek 973656	436 294	4,05%		436 294	0
Förfaller senare än 1 år				0	0
Förfaller senare än 5 år				0	0
xx	0			0	0
	5 548 178			3 317 053	2 289 625

Checkräkningskredit om 100.000 kr finns hos Handelsbanken med en dispositionsräntesats om fn 11,3 % samt en kontraktsavgift om 1,5% på 100.000. Checkräkningskrediten löper till 2017-12-31. Vid årsskiftet var 0 kr av checkräkningskrediten utnyttjad.

Stockholm den 2017
Bf Volontären 12 UPA

Jan Lönnqvist
Ordförande

Rickard Alfredsson
Sekreterare

Ylva Eriksson
Kassör

Min revisionsberättelse har avgivits 2017

Håkan Sten
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå AB