

Styrelsen för Brf Volontären 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1972-06-29.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Volontären 13 på adressen Norrbackagatan 13 i Stockholm. Byggnaden, som uppfördes 1906-07 med ett gathus med fem bostadsvåningar och en källarvåning, ligger i Stockholm Stad och har beteckningen Volontären 13.

Föreningen har 22 lägenheter och 2 lokaler som upplåts med bostadsrätt. Den totala ytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 333 kvm, varav 2 096 kvm utgör bostadsyta. Tomtytan är 681 kvm och marken innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av föreningen. Den tekniska förvaltningen har skötts av Holmfast Fastighetsförvaltning AB

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Mats Andersson	Ordförande
Björn Otterbeck	Ledamot
Gert Andersson	Kassör
Morgan Ekmeffjord	Ledamot
Göran Nilsson	Ledamot
Eva Serlachius	Ledamot
Ulrika Norén	Suppleant

Valberedning

Christina Borg och Hanna Apell.



Revisor

Fredrik Åborg Revisor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2020.
Extra stämma angående försäljning av del i vindsvåningarna hölls 2021-10-06.
Extra stämma om budget för 2021 hölls den 2020-11-24.
Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden

Föreningen har inga anställda.
Inga arvoden har utbetalats under året.

Fastighetens tekniska status

Åtgärd	År	Åtgärd	År
Installation av fjärrvärme	2020	Trapphusrenovering och uppgradering av elsystem.	2019
Säkerhetsdörrar, trapphus, elstigare och elmätare	2019	Spolning av stammar	2017
OVK	2017	Fibernät	2017
Nytt hissmaskineri N13	2015	Nya entréportar	2013
Renovering av fasadsockel	2012	Brandskyddskontroll	2011
Radonmätning	2011	Gårdsrenovering	2009
Balkonger	2005	Ny hiss, T29	2004
Rökkanaler, tätning	2003	Nytt plåttak	2001
Målning fönster	1999	Källare	1980
Nya fönster	1973		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Uppgradering av husets stammar fortsatte under 2020.
- Centralvärmeprojektet, som kostade drygt 6 miljoner kronor, påbörjades och avslutades under 2020. I denna entreprenad ingick uppgradering av stammarna i källaren.
- Föreningen överklagade fastighetstaxeringen och lyckades på detta sätt sänka skatten med 90 520 kr/år.
- En inspektör från Stockholms Stad besökte föreningen och kontrollerade hur vi sköter egenkontrollen av huset. Vi fick godkänt.
- Föreningen har från 2020-01-01 själva tagit över ekonomiförvaltningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st.
En överlåtelse har skett under året, det gäller vindsvåningen på Tomtebogatan 29.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1248	1 060	1 064	1 013	1 013
Resultat efter fin. poster	-64	-1289	-519	396	526
Soliditet, %	-14	-48	-23	0,5	neg
Yttre fond	353	365	365	182	0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	480	480	480	480	480
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 935	3 401	1 724	1962	2004

Förändringar i eget kapital

	12/31/2019	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	12/31/2020
Insatser	136500	-	-	136500
Tilläggsöverlåtelse			58000	58000
Fond, yttre underhåll	364716	-	-167642	197074
Uppskrivningsfond	500000	-	-	500000
Reservfond	5000	-	-	5000
Balkongfond	146610	-	9401	156011
Balanserat resultat	-1624088	-1289036	167642	-2745482
Årets resultat	-1289036	1289036	-64480	-64480
Eget kapital	-1760298	0	2921	-1757377

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 745 482
årets förlust	-64 480
	-2 809 962

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	182 000
	-2 991 962
	-2 809 962

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



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 247 901	1 060 124
Övriga rörelseintäkter	3	0	518 348
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 247 901	1 578 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4-8	-776 001	-2 519 127
Övriga externa kostnader	9	-184 501	-155 726
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-165 072	-110 028
Övriga rörelsekostnader		-9 300	0
Summa rörelsekostnader		-1 134 874	-2 784 881
Rörelseresultat		113 027	-1 206 409
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-177 507	-82 627
Summa finansiella poster		-177 507	-82 627
Resultat efter finansiella poster		-64 480	-1 289 036
Resultat före skatt		-64 480	-1 289 036
Årets resultat		-64 480	-1 289 036



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	10 553 983	4 230 519
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	631 385	648 508
Inventarier, verktyg och installationer	13	71 032	82 871
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	142 000
Summa materiella anläggningstillgångar		11 256 400	5 103 898

Summa anläggningstillgångar

11 256 400

5 103 898

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		126 139	26 258
Övriga fordringar		24 898	561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	90 732	86 014
Summa kortfristiga fordringar		241 769	112 833

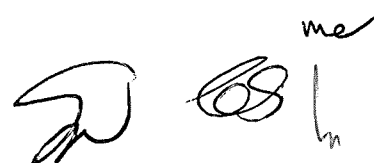
Kassa och bank

Kassa och bank		1 161 095	1 515 798
Summa kassa och bank		1 161 095	1 515 798
Summa omsättningstillgångar		1 402 864	1 628 631

SUMMA TILLGÅNGAR

12 659 264

6 732 529

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, a circular stamp, and the letters 'me' and 'h'.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 500	136 500
Tilläggsöverlåtelse		58 000	0
Uppskrivningsfond		500 000	500 000
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		353 085	511 326
Summa bundet eget kapital		1 052 585	1 152 826
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 745 482	-1 624 088
Årets resultat		-64 480	-1 289 036
Summa fritt eget kapital		-2 809 962	-2 913 124
Summa eget kapital		-1 757 377	-1 760 298
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	13 758 539	7 849 763
Summa långfristiga skulder		13 758 539	7 849 763
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	1 200
Övriga skulder till kreditinstitut		88 224	88 224
Leverantörsskulder		205 944	201 180
Skatteskulder		0	77 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	363 934	277 704
Summa kortfristiga skulder		658 102	646 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 659 264	6 732 529



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastighetsförbättringar	1,66-3,33%
Markanläggningar	2%
Maskiner och inventarier	10%
Byggnader	2%

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter bostäder	908266	859490
Årsavgifter lokaler	210772	154220
Hysesintäkt bredband	44361	44202
Andrahandsuthyrning	4730	2276
Pantsättningsavgift	946	0
Värme och varmvatten	70424	0
Summa	1239499	1060188

Not 3, Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Försäkringsersättning	0	424198
Återbetalning all framtid	8400	0
Övriga intäkter	0	94150
Summa	8400	518348

Not 4, Fastighetsskötsel	2020	2019
Besiktning och Service	27177	23190
Fastighetsskötsel	19852	23360
Snökottning o	0	16365
Städning	32738	33075
Trädgårdsarbete	8897	9572
Övrigt	89869	5338
Summa	178533	110900

Not 5, Reparationer	2020	2019
Försäkringsskador	0	177498

we
2018
ln

Reparationer	213128	541629
VA	69231	242500
Summa	282359	961627

Not 6, Planerade underhåll	2020	2019
Trapphusrenovering	0	1090023
Vattenskada	0	374
Fjärrvärme	99398	134
Summa	99398	1090531

Not 7, Taxebundna kostnader	2020	2019
Fastighetsel	16476	25134
Sophämtning	47247	34180
Vatten	49580	47348
Summa	113302	106662

Not 8, Övriga driftkostnader	2020	2019
Bredband	50085	35074
Fastighetsförsäkringar	69459	57664
Fastighetsskatt	22046	152370
Kabel-TV	4781	4708
Summa	146371	249816

Not 9, Övriga externa kostnader	2020	2019
Kameral förvaltning	18819	44495
Revisionsarvoden	24669	16000
Övriga förvaltningskostnader	28134	20978
Bank- och pantbrevskostnader	122179	74523
Summa	193801	155996

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader	177507	82692
Summa	177507	82692



Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 257 918	4 922 952
Inköp	6 459 574	1 334 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 717 492	6 257 918
Ingående avskrivningar	-2 027 399	-1 946 339
Årets avskrivningar	-136 110	-81 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 163 509	-2 027 399
Utgående redovisat värde	10 553 983	4 230 519
Taxeringsvärden byggnader	23 948 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	61 475 000	61 475 000
	85 423 000	94 475 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

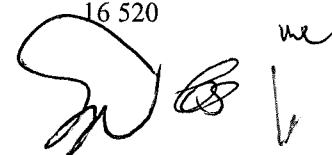
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	856 136	856 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 136	856 136
Ingående avskrivningar	-207 628	-190 504
Årets avskrivningar	-17 123	-17 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224 751	-207 628
Utgående redovisat värde	631 385	648 508

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 393	118 393
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 393	118 393
Ingående avskrivningar	-35 522	-23 678
Årets avskrivningar	-11 839	-11 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 361	-35 522
Utgående redovisat värde	71 032	82 871

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	6 678	49 258
Försäkringspremier	11 961	9 655
Förvaltning		10 581
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 453	16 520



Brf Volontären 13
Org.nr 702002-8986
Förutbetalda hyreskostnader

10 (11)

54 640
90 732 **86 014**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,25	3 000 000	361 000
Handelsbanken	1,25	1 000 000	275 000
Handelsbanken	1,15	6 000 000	2 992 000
Handelsbanken	1,15	346 250	307 000
Handelsbanken	1,15	250 000	3 000 000
Handelsbanken	1,25	290 125	1 000 000
Handelsbanken	1,15	2 960 388	
		13 846 763	7 935 000
Kortfristig del av långfristig skuld		88 224	

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	333 963	239 417
Utgiftsräntor	23 133	16 619
Vatten		7 889
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 779
	357 096	277 704

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 920 000	4 528 000
	13 920 000	4 528 000


Mats Andersson
Ordförande


Eva Serlachius


Björn Otterbeck

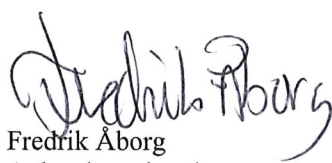

Göran Nilsson


Morgan Ekmeffjord


Gert Andersson

→ 2021-04-16

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16


Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Volontären 13

Org.nr 702002-8986

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Volontären 13 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Volontären 13 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

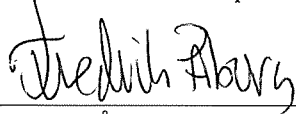
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 april 2021



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor