

Årsredovisning 2020

BRF VOLONTÄREN 16

716416-3342



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VOLONTÄREN 16

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

7

Balansräkning

8

Kassaflödesanalys

10

Noter

11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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 1975-02-27. Föreningens stadgar registrerade 2019-09-07. Föreningen och föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Volontären 16 på adressen Rörstrandsgatan 32 i Stockholm. Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 035 kvm och 3 lokaler om 303 kvm.

STYRELSENS

SAMMANSÄTTNING

Mats Winderud	Ordförande
Mikael Elf	Ledamot
Helén Lundkvist Nymansson	Ledamot
Jonas Bosson	Ledamot
Hans Backman	Ledamot
Sofie Dahl	Suppleant
Sara Åkerfeldt	Suppleant

VALBEREDNING

Anders Bergh och Henrik Johansson.

REVISORER

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision
Camilla Lindstaf	Revisorsuppleant	Toresson Revision

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo i Uppsala AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och styrelsen planerar inga avgiftshöjningar under 2021. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo.

Fastigheten energideklarerades under året och Miljöförvaltningen i Stockholms kommun har granskat föreningens egenkontrollarbete. Golvet i samlingslokalen i källaren har lagats. Med anledning av pandemin ansökte och beviljades föreningen statligt stöd till hyreslättnader i april, maj och juni för föreningens hyresgäster. Ett partiellt byte av stam har genomförts i gårdshuset i samband med att en medlem renoverade sitt badrum. I samband med detta upptäcktes en gammal, dold vattenskada som innebar att väggen till trapphuset behövde åtgärdas. Ett expansionskärl till varmvattenssystemet har bytts i källaren. En bygglovsansökan om bygge av en balkong på gathuset har inlämnats och godkänts av kommunen. En vattenläcka uppstod i källaren hos föreningens ena hyresgäst som kunde åtgärdas utan några övriga skador. En radonmätning har genomförts utan anmärkning.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 190 938	1 183 898	1 179 360	1 174 536
Resultat efter fin. poster	39 548	-449 002	37 531	-312 282
Soliditet, %	2	1	13	13
Yttre fond	-	205 531	168 000	156 000
Taxeringsvärde	80 088 000	80 088 000	57 371 000	57 371 000
Bostadsyta, kvm	2 035	2 035	2 035	2 035
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	433	433	433	433
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 184	1 290	1 231	1 299
Genomsnittlig skuldränta, %	1,66	2,61	1,29	1,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	300 000	-	-	300 000
Fond, yttre underhåll	205 531	-	-205 531	0
Inbetalda insatser balkong	1 890 156	-	-	1 890 156
Balanserat resultat	-1 923 724	-449 002	205 531	-2 167 195
Årets resultat	-449 002	449 002	39 548	39 548
Eget kapital	22 961	0	39 548	62 509

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 167 195
Årets resultat	39 548
Totalt	-2 127 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-2 127 647
-------------------------	-------------------

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 190 938	1 183 898
Rörelseintäkter		15 909	-1
Summa rörelseintäkter		1 206 847	1 183 897
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-1 010 469	-1 440 938
Övriga externa kostnader	4	-104 932	-113 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-19 068	-19 068
Summa rörelsekostnader		-1 134 469	-1 573 994
RÖRELSERESULTAT		72 378	-390 097
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 030	7 955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 860	-66 860
Summa finansiella poster		-32 830	-58 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		39 548	-449 002
ÅRETS RESULTAT		39 548	-449 002

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	2 377 690	2 396 758
Summa materiella anläggningstillgångar		2 377 690	2 396 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		2 377 690	2 396 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 284	19 672
Övriga fordringar		222	222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 651	69 800
Summa kortfristiga fordringar		115 157	89 694
Kassa och bank			
Kassa och bank		547 696	661 721
Summa kassa och bank		547 696	661 721
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		662 853	751 414
SUMMA TILLGÅNGAR			
		3 040 542	3 148 172

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 190 156	2 190 156
Fond för yttre underhåll		0	205 531
Summa bundet eget kapital		2 190 156	2 395 687
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 167 195	-1 923 724
Årets resultat		39 548	-449 002
Summa fritt eget kapital		-2 127 647	-2 372 726
SUMMA EGET KAPITAL		62 509	22 961
Avsättningar			
Avsättningar		170 080	154 984
Summa avsättningar		170 080	154 984
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	0	2 408 547
Summa långfristiga skulder		0	2 408 547
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 408 547	216 404
Leverantörsskulder		222 738	172 941
Skatteskulder		15 091	9 452
Övriga kortfristiga skulder		-920	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	162 497	162 883
Summa kortfristiga skulder		2 807 953	561 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 040 542	3 148 172

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	661 721	784 535
Resultat efter finansiella poster	39 548	-449 002
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	19 068	19 068
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	58 616	-429 934
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 463	52 719
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 130	120 079
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	87 283	-257 136
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	15 096	15 096
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-216 404	119 226
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-201 308	134 322
ÅRETS KASSAFLÖDE	-114 025	-122 814
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	547 696	661 721

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Volontären 16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	0	4 737
Hysesintäkter, lokaler	310 774	298 997
Årsavgifter, bostäder	880 164	880 164
Summa	1 190 938	1 183 898

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2020	2019
Besiktning och service	33 178	48 636
Bredband	36 204	35 442
Fastighetsel	22 098	24 205
Fastighetsförsäkringar	60 678	59 685
Fastighetsskatt	65 747	64 551
Fastighetsskötsel	0	1 559
Fjärrvärme	287 762	305 814
Grovsopor, tidningar	6 951	7 275
Kabel-TV	14 747	28 646
Planerade underhåll	0	576 250
Reparation hissar	0	3 543
Snöskottning	4 255	16 737
Sophämtning	39 151	35 174
Städning	47 116	45 619
Trädgårdsarbete	2 010	750
Vatten	48 339	46 164
Övriga rep./underhåll	334 438	140 642
Övrigt	7 795	246
Summa	1 010 469	1 440 938

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	11 964
Kameral förvaltning	35 284	34 440
Revisionsarvoden	16 250	16 250
Övriga förvaltningskostnader	53 398	51 334
Summa	104 932	113 988

NOT 5, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 080 446	3 080 446
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 080 446	3 080 446
Ingående ackumulerad avskrivning	-683 688	-664 620
Årets avskrivning	-19 068	-19 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-702 756	-683 688
Utgående restvärde enligt plan	2 377 690	2 396 758
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>680 854</i>	<i>680 854</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 994 000	22 994 000
Taxeringsvärde mark	57 094 000	57 094 000
Summa	80 088 000	80 088 000

NOT 6, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-16	1,75 %	111 720	136 720
Stadshypotek	2021-03-02	1,75 %	425 000	475 000
Stadshypotek	2021-02-15	1,75 %	148 500	165 000
Stadshypotek	2021-01-07	1,75 %	185 734	205 282
Stadshypotek	2021-01-07	1,75 %	605 000	625 000
Stadshypotek	2021-01-07	1,75 %	161 000	173 000
Stadshypotek	2021-01-04	1,75 %	509 093	552 449
Stadshypotek	2021-02-24	1,50 %	262 500	292 500
Summa			2 408 547	2 624 951
Varav kortfristig del			2 408 547	
<i>Av kortfristig del amorteras under kommande år</i>			<i>216 404</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 7, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	2 169	1 299
Förutbetalda avgifter/hyror	99 623	99 566
Uppvärmning	38 713	40 171
Utgiftsräntor	7 405	8 285
Vatten	8 062	7 693
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 525	5 869
Summa	162 497	162 883

NOT 8, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	2 718 400	2 718 400
Summa	2 718 400	2 718 400

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Helén Lundkvist Nymansson
Ledamot

Jonas Bosson
Ledamot

Mats Winderud
Ordförande

Mikael Elf
Ledamot

Hans Backman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Toresson Revision
Carina Toresson
Extern revisor