

---

# Årsredovisning

---

för

---

**Bostadsrättsföreningen Volontären 24**

769603-7675

**Räkenskapsåret 2020**

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Volontären 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har 25 hushåll/lägenheter varav en lägenhet är hyrd. Vidare beskattas föreningen som en äkta förening. Fastigheten består av ett gathus med 16 lägenheter och ett gårdshus med 9 lägenheter och innehåller vare sig garage eller uthyrda lokaler. Byggnadsår är 1908 och en totalrenovering genomfördes år 1982. Fastighetens totala boyta är 1492 kvm, efter tillskott om 140 kvm vid vindsbyggnation.

Föreningens lån är lagda hos SEB och består för närvarande av rörliga lån om SEK 4 300 000.

#### *Viktiga nyckeltal*

Föreningens överskott (Årets resultat + avskrivningar): tkr 21

Belåningsgrad (skuld per kvadratmeter): tkr 2.88

Se även vidare under "Flerårsöversikt".

### Styrelse

Val av styrelse vid ordinarie föreningsstämma i juni 2020:

Vid ordinarie stämma valdes Björn Arenander, Oscar Bergström, Fredrik Gardefors och Karin Ohlsson till att utgöra en ny styrelse. Som suppleant valdes David Hammarström.

### Valberedning

Till valberedning på den ordinarie stämman valdes Leena Häyrynen, Monica Lindqvist och Helén Arenander. Till revisor på samma stämma valdes Niclas Sehlstedt och som dennes suppleant valdes Dennis Ericsson.

### *Förvaltning samt väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda möten. Vidare sköts löpande ekonomiarbete och även bokslutsarbete, årsredovisning samt deklarationer av styrelsen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Fh", "KO", "ZAN", "OB", and a large signature.

**Lite historik:** På en extra stämma i **september, 2015** beslöts med 21 röster mot 1 att ge styrelsen i uppdrag att ta in offerter på försäljning av fastighetens vindsutrymme samt att i samband med detta flytta ned gathusets förråd till entréplanet. Ett gott underlag förelåg vid stämman som visade på möjligheten att få bra betalt för vinden. Styrelsen kunde i december, 2015 teckna avtal på en nivå som var över den som stämman tog beslut på.

Arbetet med vinden, flytt av förråd, takomläggning och -renovering samt byte och uppgradering av hiss **slutfördes** under **hösten 2017**. Inflyttning i de nya lägenheterna skedde i oktober, 2017. En omfattande **trapphusrenovering** har även gjorts under **2017**. I det projektet har ingått, utöver en totalrenovering av båda trapphusen, byte av portar och soprumsdörr på framsida av fastigheten, cykelupphängning i gång in mot gård samt cykelförråd på gården och slutligen även en förbättring av belysning och armaturer både inne och ute i hela den gemensamma fastighetsdelen. Ekonomin i projekten följde plan och efter alla arbeten förstärktes föreningens kassa med c:a 2,8 MSEK.

#### **Förbättringar, reparationer och underhåll**

Allt nödvändigt underhåll har under året skötts av medlemmar alternativt anlitade entreprenörer. Styrelsen följer en långtidsplan för renoveringar och reparationer. Insatser under året som genomförts inkluderar bl.a. energideklaration, stamspolning och obligatorisk radonmätning. Mätningen har registrerats hos Stockholm stad och ärendet är avslutat, då resultatet är väl under referensvärdet.

#### **Föreningens ekonomi**

Intäkterna från försäljningen av vindsyta har använts till omfattande renoveringar och förbättringar (se ovan). I kassan finns nu ett optimerat belopp kvar med hänsyn till framtida behov på en sikt om tre till fem år. Under året har föreningens lån flyttats över från Swedbank till SEB, vilket för närvarande löper med en rörlig ränta om 0,76%. Styrelsen ser kontinuerligt över ekonomin för att minska löpande kostnader (ex. omläggning av lånen till SEB) med inriktning på att över tid ha ett positivt kassaflöde.

Styrelsearvode har som vanligt inte utgått under året. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

JK  
WO  
3A  
OB  
[Signature]

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Intäkter	1,009	1,001	999	983	1,030
Resultat	-203	-531	-296	-1,625	-178
Långfristiga skulder	4,300	4,300	4,300	6,300	6,300
Reparation och underhåll	57	310	190	1,561	34
Driftskostnader	834	883	773	710	730

#### Nyckeltal (tkr)

1. Föreningens överskott (resultat + avskrivningar)	21	-72	-1,401	110	-78
2. Skuldsättningsgrad (belåning per kvm)	2.88	2.88	4.16	4.59	4.59

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (i hela kronor)

ansamlad förlust	-5,912,959
årets förlust	-203,278


behandlas så att:

avsättes till repfond	-90,000
i ny räkning överföres	-6,206,237

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

FK2 3A  
120 OB

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Intäkter</b>			
Medlemsavgifter, bostäder		884,248	878,837
Hyror, bostäder		<u>125,088</u>	<u>122,634</u>
		1,009,336	1,001,471
<b>Kostnader</b>			
Underhåll och reparationer	Not 1	-56,980	-310,141
Driftkostnader	Not 2	-834,292	-883,152
Förvaltningskostnader	Not 3	-11,359	-13,810
Fastighetskatt		<u>-35,725</u>	<u>-39,098</u>
		-938,356	-1,246,201
<b>Driftnetto</b>		70,980	-244,730
<b>Avskrivning/Avsättning</b>			
Avskrivning byggnad	Not 4	-207,800	-207,800
Avskrivning inventarier och installationer	Not 5	<u>-16,151</u>	<u>-16,151</u>
		-223,951	-223,951
<b>Rörelseresultat</b>		-152,971	-468,681
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-50,307</u>	<u>-62,048</u>
Finansiella poster netto		-50,307	-62,048
<b>Resultat efter finansnetto och före skatt</b>		-203,278	-530,729
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-203,278</b>	<b>-530,729</b>

Flu  
leo  
3A  
SB  


BALANSRÄKNING		<u>2020 12 31</u>	<u>2019 12 31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 4	39,136,679	39,344,479
Inventarier och installationer	Not 5	<u>186,449</u>	<u>202,600</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		39,323,127	39,547,078
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		34,097	0
Uppl intäkter och förutbet kostn	Not 6	<u>82,625</u>	<u>72,875</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>116,722</u>	<u>72,875</u>
Kassa och bank		<u>963,155</u>	<u>1,043,957</u>
Summa omsättningstillgångar		1,079,877	1,116,832
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>40,403,004</u></u>	<u><u>40,663,910</u></u>

FLR  
LEO  
3/A  
OB  
J

BALANSRÄKNING		<u>2020 12 31</u>	<u>2019 12 31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		38,286,626	38,286,626
Upplåtelseavgifter		1,338,152	1,338,152
Reparationsfond, yttre		1,046,462	956,462
Kapitaltillskott		<u>1,373,335</u>	<u>1,373,335</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		42,044,575	41,954,575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6,002,959	-5,382,228
Årets resultat		<u>-203,278</u>	<u>-530,729</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-6,206,237	-5,912,957
<b>Summa eget kapital</b>		35,838,339	36,041,616
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>4,300,000</u>	<u>4,300,000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4,300,000	4,300,000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Aktuella skatteskulder		70,247	65,857
Leverantörsskulder	Not 9	92,591	160,227
Uppl kostn och förutbet intäkter	Not 10	<u>101,827</u>	<u>96,210</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		264,665	322,294
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>40,403,004</b></u>	<u><b>40,663,910</b></u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9,500,000	9,500,000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FA  
Fh  
LEO  


## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för föreningen väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	0,5%
Inventarier	5,0%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits med det belopp de beräknas inflyta.

#### Anställda och arvoden

Inga anställda under året. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

#### Noter

Not 1	Reparationer/Underhåll	2020	2019
	Hyresrätt/Bostadsrätt	-11,945	-131,442
	Gemens utrymmen	-45,008	-788
	Yttre åtgärder	-27	-177,911
		<u>-56,980</u>	<u>-310,141</u>
Not 2	Driftskostnader		
	EL Abonnemang 601 (Gårdshus)	-26,679	-60,782
	El Abonnemang 618 (Gatuhus)	-21,328	-31,054
	Uppvärmning	-286,379	-330,192
	Förbrukningsmaterial	-2,299	-239
	VA	-61,162	-68,213
	Tomträttsavgäld	-317,500	-256,833
	Städning	-41,173	-48,648
	Snöröjning	-6,625	-6,625
	Hiss	-12,214	-21,413
	Trädgård	-5,735	-4,535
	Fastighetsförsäkring	-18,662	-24,079
	Kabel TV/fiber	-3,154	-2,849
	Möteskostnader	-4,500	-10,200
	Övriga Fastighetskostnader	-26,882	-17,490
		<u>-834,292</u>	<u>-883,152</u>

FA  
LEO  
OB  
[Signature]



**Bostadsrättföreningen Volontären 24**  
**Org nr 769603-7675**

9(12)

<b>Not 3</b>	<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kommunikation (webb mm)	-613	-569
	Bankavgifter	-3,141	-1,743
	Övriga förvaltningskostnader	<u>-7,606</u>	<u>-11,498</u>
		-11,359	-13,810

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Fastigheten	40,120,844	40,120,844
	Balkonger	<u>1,439,168</u>	<u>1,439,168</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	41,560,012	41,560,012
	<b>Avskrivning</b>		
	<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
	Vid årets början	-2,215,533	-2,007,733
	Årets avskrivning (Fastigheten)	-200,604	-200,604
	Årets avskrivning (Balkonger)	<u>-7,196</u>	<u>-7,196</u>
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-2,423,333	-2,215,533
	<b>Utgående redovisat värde</b>	39,136,679	39,344,479
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20,600,000	20,600,000
	Taxeringsvärde mark	<u>37,000,000</u>	<u>37,000,000</u>
	<i>Summa taxeringsvärde:</i>	57,600,000	57,600,000

<b>Not 5</b>	<b>Inventarier och installationer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början (Värmeväxlare)	117,500	117,500
	Vid årets början (Fiber/Bredband)	134,313	134,313
	Vid årets början (Tvättmaskin och Mangel)	<u>71,191</u>	<u>71,191</u>
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	323,004	323,004
	<b>Avskrivning</b>		
	<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
	Vid årets början	-120,404	-104,253
	Årets avskrivning (Värmeväxlare)	-5,875	-5,875
	Årets avskrivning (Fiber/Bredband)	-6,716	-6,716
	Årets avskrivning (Tvättmaskin och Mangel)	<u>-3,560</u>	<u>-3,560</u>
	<i>Utgående avskrivningsvärden</i>	-136,555	-120,404

<b>Utgående redovisat värde</b>	186,449	202,600
---------------------------------	---------	---------

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 37 and various initials.

<b>Not 6</b>	<b>Upplupna intäkter och förutbetalda kostn:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Förutbetald tomträttsavgäld	<u>82,625</u>	<u>72,875</u>
		82,625	72,875

**Not 7 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Kapitaltillskott</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Reparationsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	38,286,626	1,373,335	1,338,152	956,462	-5,382,228	-530,731
Ökning av insatskapital						
Nyttjande inbet upplåtelseavg						
Avsättning till yttre fond				90,000	-90,000	
Disp av föreg års resultat					-530,731	530,731
Årets resultat						-203,278
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>38,286,626</u>	<u>1,373,335</u>	<u>1,338,152</u>	<u>1,046,462</u>	<u>-6,002,959</u>	<u>-203,278</u>
<b>Summa eget kapital</b>						<u><u>35,838,339</u></u>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

<b>Långgivare</b>	<b>Lånebelopp</b>		<b>Lånebelopp</b>	
	<b>2020</b>	<b>12 31</b>	<b>2019</b>	<b>12 31</b>
Swedbank, bundet 3 år 1.25%		0		2,500,000
Swedbank, rörlig 3 mån		0		1,800,000
SEB, rörlig 3 mån		<u>4,300,000</u>		<u>0</u>
		4,300,000		4,300,000

**Not 9 Leverantörsskulder**

	<b>2020 12 31</b>	<b>2019 12 31</b>
VA	10,199	19,310
Fjärrvärme	68,278	70,243
Åtgärd gårdsläcka	0	52,476
El	8,233	10,847
Trappstädning	3,675	7,351
Reparationer	2,206	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>92,591</b>	<b>160,227</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 37 and various initials.

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020 12 31	2019 12 31
		Förutbetalda hyror, bostäder	10,686
	Förutbetalda medlemsavgifter, bostäder	76,641	76,641
	Swedbank - ränta nov-dec	0	9,087
	Möteskostnader	4,500	0
	Brandskyddsbesiktning	10,000	0
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>101,827</b>	<b>96,210</b>

FA  
AB/LO

Stockholm 2021 02 12



Björn Arenander (Ordförande)



Fredrik Gardefors

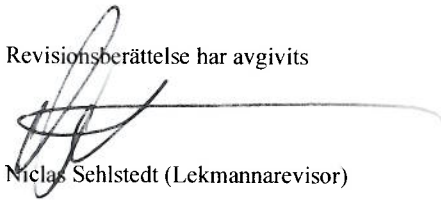


Karin Ohlsson



Oscar Bergström

Revisionsberättelse har avgivits



Niclas Sehlstedt (Lekmannarevisor)

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Volontären 24**

**Organisationsnummer 769603-7675**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Volontären 24 för räkenskapsåret 2020.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, nödvändig intern kontroll och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, räkenskaperna och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har planerats och genomförts för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revision har innefattat att granska ett större urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps-handlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande avseende ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar balanserade medel och årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Stockholm 2021 04 14



Niclas Sehlstedt

Lekmannarevisor