



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Volontären 21



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Bostadsrättsföreningen Volontären 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2060.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Lovisa Leire	Ordförande
Karl-Oskar Backlund	Ledamot
Georg Pyk	Ledamot
Maria Strid Halvarsson	Ledamot
Oscar Sundström	Ledamot

Emilia Eriksson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision AB
Robert Malmer	Suppleant Extern	MT Revision AB

Valberedning

Lisa Härdemark
Carina Santanen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2021-09-28. Extra stämma med anledning av decimering av styrelsen, delvis pga flytt.

Nya ledamöter valdes därav in i styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VOLONTÄREN 21	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.

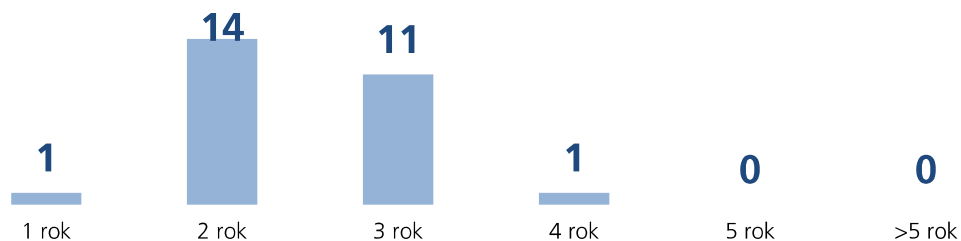
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 056 m², varav 1 939 m² utgör boyta och 117 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Utbildning	30 m ²	2022-05-31
Utbildning	87 m ²	2022-05-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Gemensamhetslokal

Bastu

Cykelförråd

Utrymmen för barnvagnar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som senast uppdaterats december 2020 och sträcker sig fram till 2060.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av avloppsrör under gårdshuset	2021	Gårdshus/gården
Brandskyddskontroll	2021	Gatuhus och gårdshus
Lgh 17 Delrenovering trossbotten och delbyte av golv	2021	Gårdshus/gården
Avloppsspölning	2021	Gatuhus och gårdshus
Installation av rättstopp	2021	Gatuhus/Gårdshus
Radonmätning	2020	Gatuhuset/Gårdshuset
Renovering av lantin	2020	Gården
Byte två ventiler mot gatan lokal 2+4	2020	Gatuhuset
OVK	2020	Gatuhuset/Gårdshuset
Lgh 18 renovering trossbotten och byte av golv	2019	Gårdshuset
Lgh 17 delrenovering trossbotten och delbyte av golv	2019	Gårdshuset
Energideklaration	2019	Gårdshuset / Gatuhuset
Byte av fönster Lgh 32	2018	Gatuhuset
Nytt ventilationssystem i källaren	2018	Gatuhuset
Sotning av eldstäder	2018	Gatuhuset och Gårdshuset
Ökad el-kapacitet för tvättstugan	2018	Gårdshuset
Delmålning av gatuhusets tak	2018	Gatuhuset
Avslut ventilationsförbättringar Lokaler 1 och 2+4 samt barnvagnsrum	2018 - 2019	Gatuhuset
Ytterporten slipad och inoljad	2018	Gatuhuset
Stegar på gatu-och gårdshus tak	2018	Gatuhuset
Ny puts samt målning av muren mot Rörstrandsg. 40	2017	
Skadad puts på gårdshusets fasad åtgärdad	2017	Gårdshuset
Skadad puts på högra bakgårdens murar åtgärdad	2017	Gårdshuset
Två fästen åsatta stuprör för varningsflaggor för snö och isras	2017	Gårdshuset
Två Miele frånluftstorktumlare installerade i tvättstugan samt håltagning i ytterväggen.	2017	Gatuhuset
Tre extraförord iordningsställda i källaren	2017	Gatuhuset
Brandvarnare uppsatta i trapphallarna	2017	Gatuhuset, gårdshuset
Byte av automatstängare ytterporten	2016	Gatuhuset
Utvändes målning av fönster (där behov förelåg)	2016	
Rörelsedetektorer för lampor i entrén	2016	Gatuhuset
Avskärmning av utrymmet kring takstegen på gårdshusets vind	2016	Gårdshuset
Brytare installerad för uppställning av porten mellan entrén och gården	2016	Gatuhuset
Arbetsplattformar för två skorstenar	2016	
Läckande gårdsbrunn utanför tvättstugan isolerad	2016	Gatuhuset
Fuktskadad källarvägg åtgärdad	2016	Gatuhuset
Uppföljning OVK från1402	2015	
Uppföljning sotning från1402	2015	
Stampolning	2015	
Rörelsedetektorer i trapphall samt ljusrelä i entrén	2015	Gatuhuset
Ytterporten: byte av kodlås och installation av knapplås för manuell öppning	2015	Gatuhuset
Brandskyddskontroll	2015	
Fortsättning av besiktning av vatten, avlopp, ventilation och brandvarnare i samtliga lägenheter	2015 - 2016	
Fortsatt uppföljning OVK och brandskyddsinspektion	2015 - 2016	
Uppföljning av renovering av muren mot Tomtebogatan. Fastighetsbolaget Wallfast ansvarar för arbetet och kostnaden	2015 - 2016	
Lackning av portar	2015	Gatuhuset, gårdshuset
Inspektion av vatteninstallationer i lägenheterna	2015 - 2016	
Målning av tak, gårdshus	2014	Gårdshus
Snörasskydd, gatuhus	2014	Gatuhus
Sotning av eldstäder	2014	
OVK	2014	
Kontroll av rökkanaler	2014	
Värmslinga på gatuhuset tak har installerats	2013	Gathus

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster målning, efter besiktning	2022	Gatuhus och gårdshus
Besiktning av balkonger/fönster/tak/	2022	Gatuhus och gårdshus
Gårdshusporten slipning och lackning	2022	Gårdshus
Balkonger: Räckan, smide och målning efter besiktning	2022	Gatuhus och gårdshus
Utjämna mark/svacka vid gårdshusporten	2022	
Installera rörelsesensor till trapphusbelysning i gårdshuset	2022	
Tak: Plåt, målning av tak, fotrännor, stuprör och övrigt	2024	
Trapphus, målning och renovering	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet och TV	Telenor, Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen och Görans Fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband/fiber	Telenor
Funktionskontroll och övervakning av värmecentral	Fastighetsägarna
Snöskottning Tak	Nordin och Hedlund AB
Skadesanering	Svensk Rörteknik AB
Fastighetsjour	Securitas AB
Hiss	Hissen AB
Städning	XLNT Allservice AB
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Serviceavtal tvättstugemaskiner	Söderkyl AB

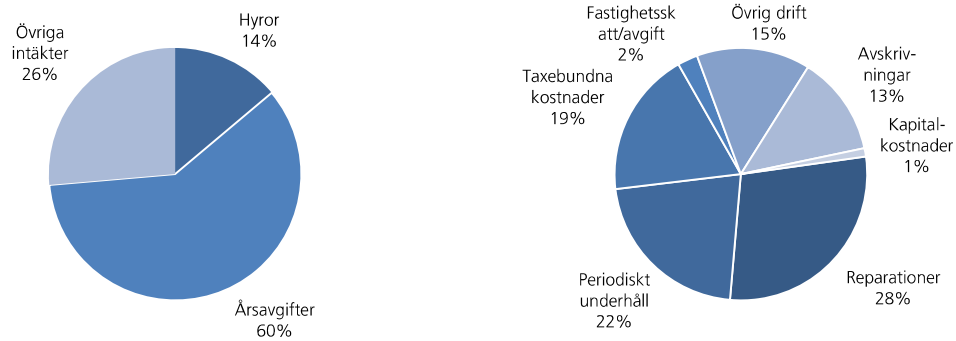
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 5 %.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	845 153	571 088
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 613 228	1 248 552
Finansiella intäkter	64	5 248
Minskning kortfristiga fordringar	0	275
Balkongfond	5 472	5 472
Ökning av långfristiga skulder	440 540	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 362
	2 059 304	1 286 909
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 127 260	941 256
Finansiella kostnader	25 807	12 128
Ökning av kortfristiga fordringar	2 451	0
Minskning av långfristiga skulder	0	59 460
Minskning av kortfristiga skulder	42 326	0
	2 197 844	1 012 845
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	706 613	845 153
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-138 540	274 064

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid extra föreningsstämma under året valdes en ny styrelse då tidigare ledamöter har flyttat från föreningen.

Utförda underhållsarbeten:

Brandskyddskontroll

Renovering av avloppsrör under gårdshuset

Lgh 17 Delrenovering trossbotten och delbyte av golv

Installation av rättstopp

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	498	498	498	498
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 838	1 833	1 763	1 663
Lån/m ² bostadsrättsyta	792	565	596	626
Elkostnad/m ² totalyta	21	16	20	16
Värmekostnad/m ² totalyta	161	148	154	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	6	7	11
Soliditet (%)	84	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-855	-13	-495	-75
Nettoomsättning (tkr)	1 249	1 249	1 237	1 233

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 939 m² bostäder och 117 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 198 580	0	0	4 198 580
Upplåtelseavgifter	8 320 492	0	0	8 320 492
Fond för yttre underhåll	742 362	228 912	-42 018	555 468
Balkongfond	86 360	5 472	0	80 888
S:a bundet eget kapital	13 347 794	234 384	-42 018	13 155 428
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 242 113	-228 912	27 515	-3 040 716
Årets resultat	-854 693	-854 693	14 503	-14 503
S:a ansamlad förlust	-4 096 805	-1 083 605	42 018	-3 055 219
S:a eget kapital	9 250 988	-849 221	0	10 100 209

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-854 693
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 013 201
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-228 912
summa balanserat resultat	-4 096 806

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

535 694
-3 561 112

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 249 106	1 248 552
Övriga rörelseintäkter	Not 3	364 122	0
Summa rörelseintäkter		1 613 228	1 248 552
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 033 228	-839 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 032	-101 080
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-314 918	-314 918
Summa rörelsekostnader		-2 442 178	-1 255 057
RÖRELSERESULTAT		-828 950	-6 505
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	5 248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 807	-12 128
Summa finansiella poster		-25 743	-6 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-854 693	-13 386
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-1 117
		0	-1 117
ÅRETS RESULTAT		-854 693	-14 503

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,12	10 261 009	10 575 927
Summa materiella anläggningstillgångar	10 261 009	10 575 927
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 100	2 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 100	2 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 263 109	10 578 027
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	711 846	854 331
Summa kortfristiga fordringar	711 846	854 331
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	7 579	1 183
Summa kassa och bank	7 579	1 183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	719 425	855 514
SUMMA TILLGÅNGAR	10 982 534	11 433 541

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 519 072	12 519 072
Fond för yttre underhåll	Not 10	742 362	555 468
Balkongfond		86 360	80 888
Summa bundet eget kapital		13 347 794	13 155 428
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 242 113	-3 040 716
Årets resultat		-854 693	-14 503
Summa ansamlad förlust		-4 096 805	-3 055 219
SUMMA EGET KAPITAL		9 250 988	10 100 209
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	440 540	1 036 100
Summa långfristiga skulder		440 540	1 036 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 095 560	59 460
Leverantörsskulder		52 871	92 914
Skatteskulder		6 314	11 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	136 261	132 942
Summa kortfristiga skulder		1 291 006	297 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 982 534	11 433 541

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67	67
Värmeanläggning	20	20
Port/säkerhetsdörr	50	50
Stambyte	50	50
Fasad	30	30
Tak	40	40

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	964 784	964 784
	Hyror lokaler	215 093	214 539
	Hyror förråd	8 000	8 000
	Bredbandsintäkter	61 236	61 236
	Öresutjämning	-7	-7
		1 249 106	1 248 552

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	358 460	0
	Återbäring försäkringsbolag	4 840	0
	Övriga intäkter	822	0
		364 122	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 256	45 000
	Snöröjning/sandning	23 000	6 250
	Städning entreprenad	29 116	27 186
	Städning enligt beställning	0	3 000
	Mattvätt/Hyrmattor	16 653	17 437
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 375
	Hissbesiktning	2 373	2 326
	Myndighetstillsyn	2 460	7 200
	Gemensamma utrymmen	31 467	0
	Gård	1 047	1 330
	Serviceavtal	16 762	9 658
	Förbrukningsmateriel	1 010	1 560
	Störningsjour och larm	0	7 395
		172 144	147 717
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 500	27 500
	Tvättstuga	1 424	0
	Entré/trapphus	25 553	0
	Lås	510	143
	VVS	55 872	14 775
	Värmeanläggning/undercentral	8 943	8 354
	Ventilation	0	4 825
	Hiss	0	3 736
	Mark/gård/utemiljö	0	8 031
	Skador/klotter/skadegörelse	43 868	0
	Vattenskada	562 875	0
		705 545	67 364
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	225 052	42 019
	Tvättstuga	28 687	0
	Entré/trapphus	41 393	0
	VVS	240 562	0
		535 694	42 019
	Taxebundna kostnader		
	El	44 029	31 957
	Värme	331 978	305 026
	Vatten	52 595	49 933
	Sophämtning/renhållning	32 819	32 360
	Grovsopor	0	6 265
		461 421	425 541
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 870	32 765
	Kabel-TV	4 861	4 771
	Bredband	55 260	55 260
		93 991	92 796
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 433	63 623
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 033 228	839 059

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 625	28 625
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	0	2 350
	Fritids- och trivselkostnader	0	600
	Förvaltningsarvode	58 668	57 416
	Administration	3 049	4 117
	Korttidsinventarier	0	2 444
	Konsultarvode	2 638	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 090
		94 032	101 080
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	22 345	22 345
	Förbättringar	292 573	292 573
		314 918	314 918
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 132 293	16 132 293
	Utgående anskaffningsvärde	16 132 293	16 132 293
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 556 365	-5 241 448
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 918	-314 918
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 871 283	-5 556 365
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 261 009	10 575 927
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 541 000	2 541 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 748 000	21 748 000
	Taxeringsvärde mark	54 556 000	54 556 000
		76 304 000	76 304 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 800 000	73 800 000
	Lokaler	2 504 000	2 504 000
		76 304 000	76 304 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 100	2 100
		2 100	2 100

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	12 812	10 361
	Klientmedel hos SBC	404 974	843 970
	Räntekonto hos SBC	294 059	0
		711 846	854 331

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	555 468	417 566
	Reservering enligt stadgar	228 912	228 912
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-42 018	-91 010
	Vid årets slut	742 362	555 468

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
SEB 33883021	0,860 %	626 480	666 500	2022-05-28
SEB 33883048	0,860 %	409 620	429 060	2022-05-28
SEB 45578224	0,860 %	500 000	0	2026-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		1 536 100	1 095 560	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 095 560	-59 460	
		440 540	1 036 100	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 238 800 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 313 000	3 313 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Vatten	8 780	8 187
	Sophämtning	5 470	4 588
	Ränta	12 944	84
	Avgifter och hyror	109 067	120 083
		136 261	132 942

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhåll (inom 5 år):

Gårdshusporten slipning och lackning
Balkonger: Räckan, smide och målning efter besiktning

Fönster målning, efter besiktning

Besiktning av balkonger/fönster/tak

Utjämna mark/svacka vid gårdshusporten
Installera rörelsesensor till trapphusbelysning
i gårdshuset

Tak: Plåt, målning av tak, fotrännor, stuprör
och övrigt

Trapphus, målning och renovering

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Lovisa Leire
Ordförande

Karl-Oskar Backlund
Ledamot

Georg Pyk
Ledamot

Maria Strid Halvarsson
Ledamot

Oscar Sundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Fredrik Åborg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Volontären 21

Org.nr 716418-1443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Volontären 21 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 21 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstyrker jag att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningen har föreningens driftkostnader ökat mot föregående år pga. renoveringar. Jag har funnit brister i styrelseprotokollen under räkenskapsåret avseende beslutsunderlag för utförda renoveringar, dokumentation av anbudshantering samt likviditetsplanering då föreningen istället för att ta upp externa lån överlätit åt enskilda styrelsemedlemmar att betala fakturor för renoveringar som senare ersatts som utlägg.

I Lagen om ekonomiska föreningar finns bl.a regler om att styrelsen ska ansvara för förvaltningen av föreningens angelägenheter, fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation samt föra protokoll av de beslut som styrelsen har fattat. Pga brister ovan skulle det kunna finnas en risk att en ekonomisk skada kan ha uppstått på grund av styrelsens agerande.

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 revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 datum enligt signaturblad

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se