

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Volontären 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För 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

Sven Backlund	Ordförande
Karl-Oskar Backlund	Ledamot
Matilda Olsson	Ledamot
Daniel Roxö	Ledamot
Lovisa Westlund	Ledamot

Bo Tore Mesch	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision AB
Robert Malmer	Suppleant Extern	MT Revision AB
Rauand Hage	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Carina Santanen  
Lisa Härdemark

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-05.

### 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

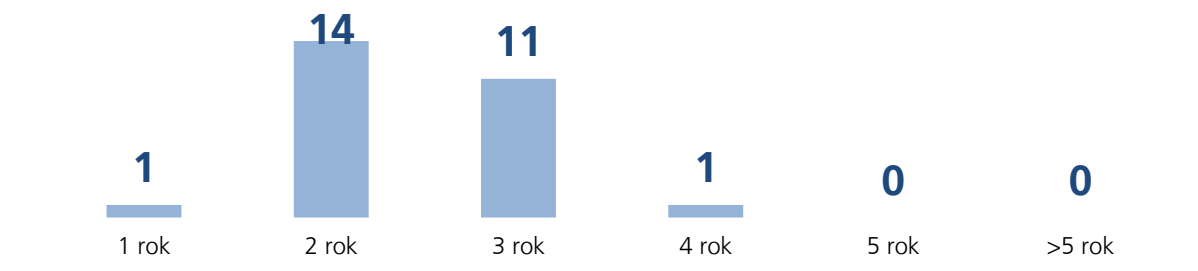
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 056 m<sup>2</sup>, varav 1 939 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 117 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2022-05-31
Utbildning	87 m <sup>2</sup>	2022-05-31

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Gemensamhetslokal  
Bastu  
Cykelförråd  
Utrymmen för barnvagnar

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades Dec 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	Gatuhuset/Gårdshuset
Renovering av lantén	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 ventilationsystem 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
Skadad puts på gårdshusets fasad åtgärdad	2017	Gårdshuset
Skadad puts på högra bakgårdens murar åtgärdad	2017	Gårdshuset
Brandvarnare uppsatta i trapphallarna	2017	Gatuhuset, gårdshuset
Ny puts samt målning av muren mot Rörstrandsg. 40	2017	
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 extraförråd iordningsställda i källaren	2017	Gatuhuset

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Arbetsplattformar för två skorstenar	2016	
Brytare installerad för uppställning av porten mellan entrén och gården	2016	Gatuhuset
Byte av automatstängare ytterporten	2016	Gatuhuset
Avskärmning av utrymmet kring takstegen på gårdshusets vind	2016	Gårdshuset
Rörelsedetektorer för lampor i entrén	2016	Gatuhuset
Fuktskadad källarvägg åtgärdad	2016	Gatuhuset
Läckande gårdsbrunn utanför tvättstugan isolerad	2016	Gatuhuset
Utvändes målning av fönster (där behov förelåg)	2016	
Uppföljning OVK från 1402	2015	
Uppföljning sotning från 1402	2015	
Stamspolning	2015	
Rörelsedetektorer i trapphall samt ljusrelä i entrén	2015	Gatuhuset
Ytterporten: byte av kodlås och installation av knapplås för manuell öppning	2015	Gatuhuset
Brandskydds kontroll	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 rökanaler	2014	
Värmeslinga på gatuhuset tak har installerats	2013	Gathus

Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av balkonger/fönster/tak/	2021	Gatuhus och gårdshus
Installation av råttstopp	2021	Gatuhus/Gårdshus
Lgh 17 Delrenovering trossbotten	2021	Gårdshus/gården
Renovering av avloppsrör under gårdshuset	2021	Gårdshus/gården
Fönster målning, efter besiktning	2021	Gatuhus och gårdshus
Brandskyddskontroll	2021	Gatuhus och gårdshus
Gårdshusporten slipning och lackning	2022	Gårdshus
Avloppsspölning	2022	Gatuhus och gårdshus
Balkonger: Räckan, smide och målning efter besiktning	2022	Gatuhus och gårdshus

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet och TV	Telenor, Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen och Görans Fastighetservice
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

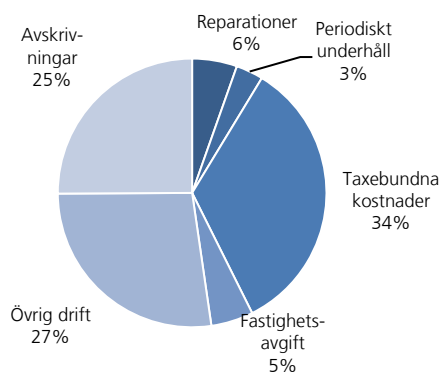
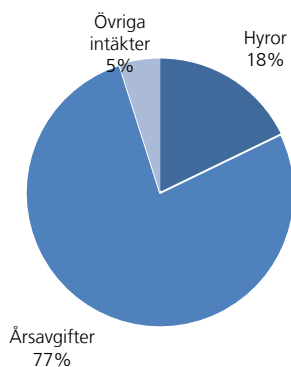
Inga större händelser som påverkar föreningens likviditetssituation på längre sikt. Under året försämrades likviditeten tillfälligt mot bakgrund av ej planerade reparationer i gårdshuset. Dock har styrelsens buffert om kassa motsvarande 3 månadsintäkter bibehållits.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2060.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>571 088</b>	<b>818 832</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 248 552	1 240 939
Finansiella intäkter	5 248	336
Minskning kortfristiga fordringar	275	3 065
Balkongfond	5 472	5 472
Ökning av kortfristiga skulder	27 362	0
	<b>1 286 909</b>	<b>1 249 812</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	941 256	1 407 408
Finansiella kostnader	12 128	14 397
Minskning av långfristiga skulder	59 460	59 460
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 290
	<b>1 012 845</b>	<b>1 497 555</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>845 153</b>	<b>571 088</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>274 064</b>	<b>-247 743</b>

\*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av lantin gården

Radonmätning

OVK

Byte två ventiler mot gatan lokal 2+4

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	498	498	498	495
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 883	1 763	1 663	1 641
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	565	596	626	657
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	20	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	148	154	149	143
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	23	22	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	6	7	11	13
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13	-495	-75	-33
Nettoomsättning (tkr)	1 249	1 237	1 233	1 221

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 939 m<sup>2</sup> bostäder och 117 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 198 580	0	0	4 198 580
Upplåtelseavgifter	8 320 492	0	0	8 320 492
Fond för yttre underhåll	555 468	228 912	-91 010	417 566
Balkongfond	80 888	5 472	0	75 416
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 155 428</b>	<b>234 384</b>	<b>-91 010</b>	<b>13 012 054</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 040 716	-228 912	-404 438	-2 407 366
Årets resultat	-14 503	-14 503	495 448	-495 448
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 055 219</b>	<b>-243 415</b>	<b>91 010</b>	<b>-2 902 814</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 100 209</b>	<b>-9 031</b>	<b>0</b>	<b>10 109 240</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-14 503
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 811 804
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-228 912</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 055 219</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>42 018</u>
<b>-3 013 201</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 248 552	1 236 869
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 070
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 248 552</b>	<b>1 240 939</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-839 059	-1 306 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 080	-101 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-314 918	-314 918
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 255 057</b>	<b>-1 722 254</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 505</b>	<b>-481 315</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 248	336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 128	-14 397
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 880</b>	<b>-14 061</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-13 386</b>	<b>-495 376</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-1 117	-72
		<b>-1 117</b>	<b>-72</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-14 503</b>	<b>-495 448</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	10 575 927	10 890 845
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 575 927</b>	<b>10 890 845</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 100	2 100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 100</b>	<b>2 100</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>10 578 027</b>	<b>10 892 945</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	854 331	535 138
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>854 331</b>	<b>535 138</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 11		
Kortfristiga placeringar	0	2 384
	<b>0</b>	<b>2 384</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 183	44 202
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 183</b>	<b>44 202</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>855 514</b>	<b>581 724</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 433 541</b>	<b>11 474 670</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 519 072	12 519 072
Fond för yttre underhåll	Not 12	555 468	417 566
Balkongfond		80 888	75 416
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 155 428</b>	<b>13 012 054</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 040 716	-2 407 366
Årets resultat		-14 503	-495 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 055 219</b>	<b>-2 902 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 100 209</b>	<b>10 109 240</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 036 100	1 095 560
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 036 100</b>	<b>1 095 560</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	59 460	59 460
Leverantörsskulder		92 914	73 343
Skatteskulder		11 916	7 236
Övriga skulder		0	2 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	132 942	127 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>297 232</b>	<b>269 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 433 541</b>	<b>11 474 670</b>

## Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåningen sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Målning dörrar	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	964 784	964 784
Hyror lokaler	214 539	206 274
Hyror förråd	8 000	4 000
Bredbandsintäkter	61 236	61 236
Avgift andrahandsuthyrning	0	569
Öresutjämnning	-7	6
	<b>1 248 552</b>	<b>1 236 869</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	0	4 070
	<b>0</b>	<b>4 070</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 000	45 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 859
	Snöröjning/sandning	6 250	6 250
	Städning entreprenad	27 186	27 707
	Städning enligt beställning	3 000	3 000
	Mattvätt/Hyrmattor	17 437	15 564
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 375	0
	Hissbesiktning	2 326	2 254
	Myndighetstillsyn	7 200	19 051
	Gård	1 330	5 361
	Serviceavtal	9 658	8 895
	Förbrukningsmateriel	1 560	2 363
	Störningsjour och larm	7 395	7 080
		<b>147 717</b>	<b>144 384</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	27 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	5 990
	Tvättstuga	0	5 066
	Lås	143	0
	VVS	14 775	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 354	8 354
	Ventilation	4 825	0
	Hiss	3 736	0
	Tak	0	1 719
	Fönster	0	2 544
	Mark/gård/utemiljö	8 031	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	459 627
		<b>67 364</b>	<b>483 300</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	42 019	0
	Ventilation	0	91 010
		<b>42 019</b>	<b>91 010</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	31 957	40 547
	Värme	305 026	315 961
	Vatten	49 933	46 586
	Sophämtning/renhållning	32 360	29 221
	Grovsopor	6 265	1 560
		<b>425 541</b>	<b>433 875</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 765	31 548
	Kabel-TV	4 771	4 726
	Bredband	55 260	55 260
		<b>92 796</b>	<b>91 534</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>63 623</b>	<b>62 219</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>839 059</b>	<b>1 306 322</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	28 625	21 125
	Föreningskostnader	438	643
	Styrelseomkostnader	2 350	5 800
	Fritids- och trivselkostnader	600	483
	Förvaltningsarvode	57 416	56 542
	Administration	4 117	2 938
	Korttidsinventarier	2 444	0
	Konsultarvode	0	8 078
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		<b>101 080</b>	<b>101 014</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	22 345	22 345
	Förbättringar	292 573	292 573
		<b>314 918</b>	<b>314 918</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 132 293	16 132 293
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 132 293</b>	<b>16 132 293</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 241 448	-4 926 530
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 918	-314 918
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 556 365</b>	<b>-5 241 448</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 575 927</b>	<b>10 890 845</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 541 000	2 541 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 748 000	21 748 000
	Taxeringsvärde mark	54 556 000	54 556 000
		<b>76 304 000</b>	<b>76 304 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	73 800 000	73 800 000
	Lokaler	2 504 000	2 504 000
		<b>76 304 000</b>	<b>76 304 000</b>

<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 100	2 100	
		<b>2 100</b>	<b>2 100</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	10 361	8 252	
	Klientmedel hos SBC	843 970	526 886	
		<b>854 331</b>	<b>535 138</b>	
<b>Not 11</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2020-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>
	Under 2020 såldes innehavet av SBC aktier	0	0	2 384
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 384</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början	417 566	267 319	
	Reservering enligt stadgar	228 912	228 912	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-91 010	-78 665	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>555 468</b>	<b>417 566</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>
	SEB	0,940 %	666 500	706 520
	SEB	0,940 %	429 060	448 500
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 095 560</b>	<b>1 155 020</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-59 460	-59 460
			<b>1 036 100</b>	<b>1 095 560</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 798 260 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 313 000	3 313 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	8 187	7 783
	Sophämtning	4 588	4 185
	Ränta	84	116
	Avgifter och hyror	120 083	114 983
		<b>132 942</b>	<b>127 067</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av avloppsrör under gårdshuset

Lgh 17 Delrenovering trossbotten

Installation av rättstopp

Byte två ventiler mot gatan lokal 2+4



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm datum enligt signaurblad.

Sven Backlund  
Ordförande

Karl-Oskar Backlund  
Ledamot

Matilda Olsson  
Ledamot

Daniel Roxö  
Ledamot

Lovisa Westlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats datum enligt signaturblad.

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 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 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 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 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 revisionssed 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 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 datum enligt signaturblad

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Lovisa Westlund

Styrelseledamot

Serienummer: 19930114xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-02-22 10:34:01Z



## DANIEL ROXÖ

Styrelseledamot

Serienummer: 19771114xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-02-22 12:13:13Z



## MATILDA OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19780826xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-02-22 18:58:02Z



## KARL-OSKAR BACKLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19830408xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-02-24 10:02:59Z



## Sven Per Gustaf Backlund

Styrelseledamot

Serienummer: 19470225xxxx

IP: 90.237.xxx.xxx

2021-03-12 18:26:35Z



## FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 185.211.xxx.xxx

2021-03-12 21:22:46Z



Penneo dokumentnyckel: DSG1F-2DMLS-FDNQI-HHENH-TL5QW-T23JQ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>