

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Volontären 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2056.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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	Flyttade från föreningen juli 2022
Oscar Sundström	Ledamot	
Emilia Eriksson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl-Oskar Backlund, Emilia Eriksson, Lovisa Leire, Georg Pyk och Oscar Sundström.

Styrelsen har under året avhållit 10 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 2022-05-04.

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

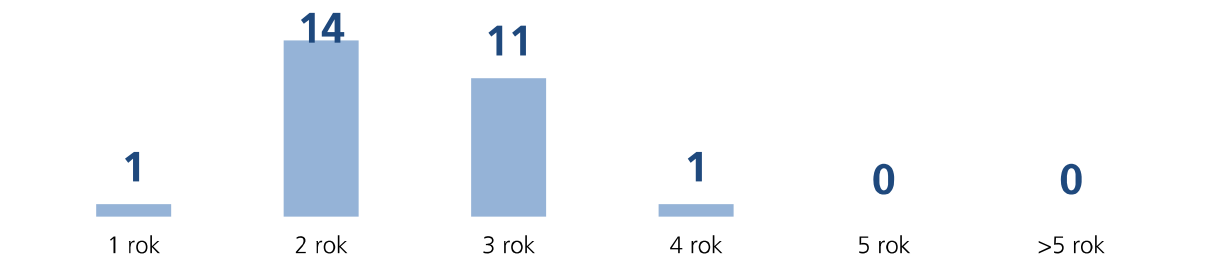
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

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	2025-05-31
Utbildning	87 m ²	2025-05-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Gemensamhetslokal
Bastu
Cykelförråd
Utrymmen för barnvagnar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2056. Underhållsplanen uppdaterades 29 november 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installerat automatiskt trappljus	2022	Gårdshus
Ombyggnad av entré till gårdshuset	2022	Gård
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 råttstopp	2021	Gatuhus/Gårdshus
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 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
Tre extraförråd iordningsställda i källaren	2017	Gatuhuset
Två fästen åsatta stuprör för varningsflaggor för snö och isras	2017	Gårdshuset
Två Miele frånluftstorktumlare installerade i tvättstugan samt håltagning i ytterväggen.	2017	Gatuhuset
Brandvarnare uppsatta i trapphallarna	2017	Gatuhuset, gårdshuset
Skadad puts på högra bakgårdens murar åtgärdad	2017	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
Arbetsplattform för två skorstenar	2016	
Läckande gårdsbrunn utanför tvättstugan isolerad	2016	Gatuhuset
Fuktskadad källarvägg åtgärdad	2016	Gatuhuset
Uppföljning OVK från 1402	2015	
Uppföljning sotning från 1402	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.	2015 - 2016	
Fastighetsbolaget Wallfast ansvarar för arbetet och kostnaden		
Lackning av portar	2015	Gatuhuset, gårdshuset
Inspektion av vatteninstallationer i lägenheterna	2015 - 2016	
Målning av tak, gårdshus	2014	Gårdshuset
Snörasskydd, gatuhus	2014	Gatuhuset
Sotning av eldstäder	2014	
OVK	2014	
Kontroll av rökkanaler	2014	
Värmeslinga på gatuhuset tak har installerats	2013	Gatuhuset

Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av balkonger/fönster/tak/	2023	Gatuhus och gårdshus
Fönster målning, efter besiktning	2023	Gatuhus och gårdshus

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	Anticimex
Fastighetsjour	Securitas AB
Hiss	Hissen AB
Städning	XLNT Allservice AB
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Serviceavtal tvättstugemaskiner	Söderkyl AB

Föreningens ekonomi

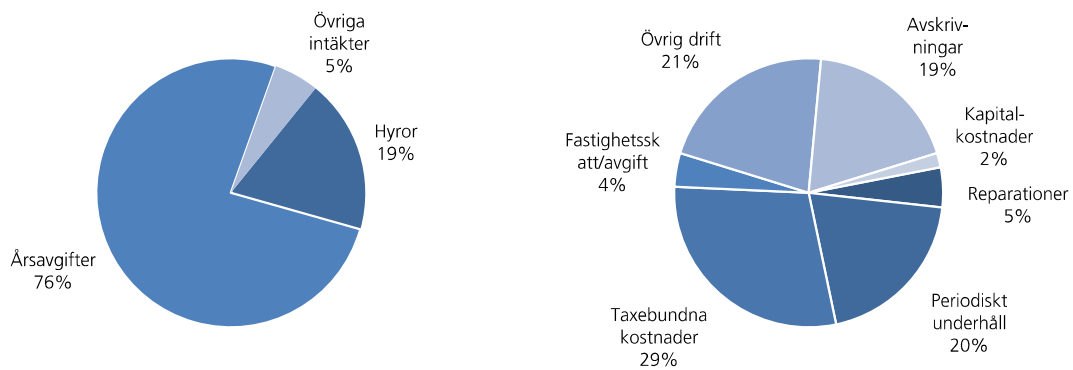
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 12 %.

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

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	706 613	845 153
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 316 070	1 613 228
Finansiella intäkter	1 913	64
Balkongfond	5 928	5 472
Ökning av långfristiga skulder	0	440 540
Ökning av kortfristiga skulder	9 835	0
	1 333 745	2 059 304
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 335 187	2 127 260
Finansiella kostnader	29 323	25 807
Ökning av kortfristiga fordringar	7 654	2 451
Minskning av långfristiga skulder	59 460	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	42 326
	1 431 624	2 197 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	608 734	706 613
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-97 879	-138 540

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad av entré till gårdshuset och installation av automatiskt trappljus i gårdshuset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	516	498	498	498
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 897	1 838	1 833	1 763
Lån/m ² bostadsrättsyta	762	792	565	596
Elkostnad/m ² totalyta	31	21	16	20
Värmekostnad/m ² totalyta	158	161	148	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	13	6	7
Soliditet (%)	84	84	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-361	-855	-13	-495
Nettoomsättning (tkr)	1 310	1 249	1 249	1 237

Ytuppgifter 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	478 822	272 154	-535 694	742 362
Balkongfond	92 288	5 928	0	86 360
S:a bundet eget kapital	13 090 182	278 082	-535 694	13 347 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 833 265	-272 154	-318 999	-3 242 113
Årets resultat	-361 445	-361 445	854 693	-854 693
S:a fritt eget kapital	-4 194 710	-633 599	535 694	-4 096 805
S:a eget kapital	8 895 471	-355 517	0	9 250 988

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-361 445
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 561 111
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-272 154
summa balanserat resultat	-4 194 710

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	334 669
att i ny räkning överförs	-3 860 041

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 310 140	1 249 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 930	364 122
Summa rörelseintäkter		1 316 070	1 613 228
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 186 093	-2 033 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 094	-94 032
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-314 918	-314 918
Summa rörelsekostnader		-1 650 105	-2 442 178
RÖRELSERESULTAT		-334 035	-828 950
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 913	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 323	-25 807
Summa finansiella poster		-27 410	-25 743
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-361 445	-854 693
ÅRETS RESULTAT		-361 445	-854 693

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	9 946 091	10 261 009
Summa materiella anläggningstillgångar	9 946 091	10 261 009
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 100	2 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 100	2 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 948 191	10 263 109
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 322	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	589 458	711 846
Summa kortfristiga fordringar	601 780	711 846
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	27 420	7 579
Summa kassa och bank	27 420	7 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	629 200	719 425
SUMMA TILLGÅNGAR	10 577 391	10 982 534

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 519 072	12 519 072
Fond för yttre underhåll	Not 11	478 822	742 362
Balkongfond		92 288	86 360
Summa bundet eget kapital		13 090 182	13 347 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 833 265	-3 242 113
Årets resultat		-361 445	-854 693
Summa fritt eget kapital		-4 194 710	-4 096 805
SUMMA EGET KAPITAL		8 895 471	9 250 988
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	500 000	440 540
Summa långfristiga skulder		500 000	440 540
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	976 640	1 095 560
Leverantörsskulder		48 964	52 871
Skatteskulder		2 919	6 314
Övriga skulder		13 804	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	139 593	136 261
Summa kortfristiga skulder		1 181 920	1 291 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 577 391	10 982 534

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	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 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

	2022	2021
Årsavgifter	1 001 076	964 784
Hyror lokaler	221 971	215 093
Hyror förråd	22 000	8 000
Bredbandsintäkter	61 236	61 236
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	-6	-7
	1 310 140	1 249 106

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	358 460
Återbäring försäkringsbolag	5 060	4 840
Övriga intäkter	870	822
	5 930	364 122

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 103	48 256
	Snöröjning/sandning	6 250	23 000
	Städning entreprenad	29 424	29 116
	Mattvätt/Hyrmattor	17 387	16 653
	Hissbesiktning	2 436	2 373
	Myndighetstillsyn	0	2 460
	Bevakning	3 750	0
	Gemensamma utrymmen	0	31 467
	Sophantering	500	0
	Gård	2 081	1 047
	Serviceavtal	11 424	16 762
	Förbrukningsmateriel	3 002	1 010
	Fordon	907	0
		120 264	172 144
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 500
	Tvättstuga	11 667	1 424
	Entré/trapphus	0	25 553
	Lås	4 713	510
	VVS	7 500	55 872
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 943
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 969	0
	Hiss	6 141	0
	Skador/klotter/skadegörelse	47 544	43 868
	Vattenskada	0	562 875
		79 534	705 545
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	225 052
	Tvättstuga	0	28 687
	Entré/trapphus	0	41 393
	VVS	0	240 562
	Elinstallationer	19 750	0
	Tak	12 438	0
	Mark/gård/utemiljö	302 482	0
		334 670	535 694
	Taxebundna kostnader		
	El	63 884	44 029
	Värme	325 019	331 978
	Vatten	54 824	52 595
	Sophämtning/renhållning	37 826	32 819
	Grovsopor	6 342	0
		487 895	461 421
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 240	33 870
	Kabel-TV	5 038	4 861
	Bredband	55 260	55 260
		95 538	93 991
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 193	64 433
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 186 093	2 033 228

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Revisionsarvode extern revisor	48 563	23 625
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	7 022	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 326	0
	Förvaltningsarvode	59 966	58 668
	Administration	10 884	3 049
	Konsultarvode	14 663	2 638
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 140
		149 094	94 032
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	22 345	22 345
	Förbättringar	292 573	292 573
		314 918	314 918
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 132 293	16 132 293
	Utgående anskaffningsvärde	16 132 293	16 132 293
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 871 283	-5 556 365
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 918	-314 918
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 186 201	-5 871 283
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 946 091	10 261 009
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 541 000	2 541 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 106 000	21 748 000
	Taxeringsvärde mark	64 612 000	54 556 000
		90 718 000	76 304 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 000 000	73 800 000
	Lokaler	2 718 000	2 504 000
		90 718 000	76 304 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 100	2 100	
		2 100	2 100	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	8 144	12 812	
	Klientmedel hos SBC	233 470	404 974	
	Räntekonto hos SBC	347 844	294 059	
		589 458	711 846	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	742 362	555 468	
	Reservering enligt stadgar	272 154	228 912	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-535 694	-42 018	
	Vid årets slut	478 822	742 362	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	ändringsda
			2021-12-31	g
	SEB	4,210 %	586 460	2023-06-28
	SEB	4,210 %	390 180	2023-06-28
	SEB	3,520 %	500 000	2026-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		1 476 640	1 536 100
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-976 640	-1 095 560
			500 000	440 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 179 340 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 313 000	3 313 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vatten	10 404	8 780
	Sophämtning	6 903	5 470
	Ränta	1 068	12 944
	Avgifter och hyror	121 218	109 067
		139 593	136 261

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhåll (inom 5 år)

- Gårdshusporten slipning och lackering
- Balkonger: Räckan, smide och målning efter besiktning
- Fönster målning, efter besiktning
- Besiktning av balkonger/fönster/tak
- Tak: Plåt, målning av tak, stuprör och övrigt
- Trapphus, målning och renovering

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Lovisa Leire
Ordförande

Karl-Oskar Backlund
Ledamot

Georg Pyk
Ledamot

Oscar Sundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Volontären 21 för räkenskapsåret 2022 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 137 000	1 001 076	1 081 400
Hyror lokaler	230 000	221 971	215 000
Hyror förråd	14 400	22 000	7 000
Bredbandsintäkter	61 000	61 236	61 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 864	0
Öresutjämning	0	-6	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 060	0
Övriga intäkter	0	870	0
	1 442 400	1 316 070	1 364 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-54 000	-43 103	-47 000
Fastighetskötsel beställning	0	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-26 000	-6 250	-7 000
Städning entreprenad	-33 000	-29 424	-29 000
Städning enligt beställning	0	0	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-19 000	-17 387	-19 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 436	-3 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-8 000
Bevakning	0	-3 750	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-21 000
Sopphantering	0	-500	0
Gård	-2 000	-2 081	-5 000
Serviceavtal	-12 000	-11 424	-11 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 002	-2 000
Störningsjour och larm	0	0	-8 000
Fordon	0	-907	0
	-164 000	-120 264	-164 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-160 000	0	-282 500
Tvättstuga	0	-11 667	0
Lås	0	-4 713	0
VVS	0	-7 500	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 969	0
Hiss	0	-6 141	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-47 544	0
	-160 000	-79 534	-282 500
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-112 500	0
Elinstallationer	0	-19 750	0
Huskropp utvändigt	0	112 500	0
Tak	0	-12 438	0
Mark/gård/utemiljö	0	-302 482	0
	0	-334 670	0
Taxebundna kostnader			
El	-68 000	-63 884	-34 000
Värme	-366 000	-325 019	-318 000
Vatten	-58 000	-54 824	-50 000
Sophämtning/renhållning	-37 000	-37 826	-34 000
Grovsopor	0	-6 342	-7 000
	-529 000	-487 895	-443 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-35 240	-35 000
Kabel-TV	-6 000	-5 038	-5 000
Bredband	-61 000	-55 260	-58 000
	-105 000	-95 538	-98 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-62 243	-68 193	-63 000
	-62 243	-68 193	-63 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-48 563	-30 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-7 022	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 326	-1 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-59 966	-61 000
Administration	-4 000	-10 884	-4 000
Konsultarvode	0	-14 663	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 220	-6 000
	-111 000	-149 094	-106 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-23 000	-22 345	-23 000
Förbättringar	-293 000	-292 573	-293 000
	-316 000	-314 918	-316 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 447 243	-1 650 105	-1 472 500
RÖRELSERESULTAT	-4 843	-334 035	-108 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 844	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	57	0
Övriga ränteintäkter	0	12	0
Låneräntor	-60 000	-29 288	-12 000
Övriga räntekostnader	0	-35	0
	-60 000	-27 410	-12 000
RESULTAT	-64 843	-361 445	-120 100

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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