

Årsredovisning för
BF Volontären upa
702002-5461

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	5-9
Noter till balansräkning	9-10
Ovriga noter	10
Underskrifter	10-11

[Handwritten signature]

Styrelsen för Bostadsföreningen Volontären u.p.a. (702002-5461) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsföreningen registrerades 1908-04-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Volontären 27 i Stockholms kommunomfattande adressen Rörstrandsgatan 54. Bostadsföreningen Volontären u.p.a. byggdes år 1908. Marken innehålls med äganderätt.

Nedan specificeras innehavet

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
21	lägenheter, bostadsrätt	1 762
1	lokal, bostadsrätt	40

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-04-23. På stämman deltog fjorton (14) medlemmar, inräknat de tre (3) som följt fullmakt. På stämman behandlades bland annat antagande av nya stadgar, nya ordnings- och trivselregler samt inledande förslag gällande gårdsrenovering. Extra föreningsstämma ägde rum 2018-05-06. På extrastämman deltog elva (11) medlemmar. På extrastämman antogs de nya stadgarna.

Styrelsen har utgjorts av

Björn Eckert	Ledamot och ordförande
Ulla Kullenberg	Ledamot och sekreterare till 2018-09*
Cecilia Lundqvist	Ledamot och kassör
Emelie Kankaanpää Theil	Suppleant, ledamot och sekreterare sedan 2018-09

*Ulla Kullenberg avgick ur styrelsen på egen begäran 2018-09. Styrelsen har sedan dess fungerat utan suppleant.

Föreningens firma tecknas av styrelsens medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft 10 protokollförda sammanträden.

Av föreningsstämman valda revisorer har varit Annika Persson och Johan Enksson, med Nikolai Prægnan som suppleant

Valberedningen har utgjorts av Eron Öxing och Annika Persson

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Kompletterande installation av brandsäkerhetssystem
2017	Installation av ny belysning
2017	Installation av brandsäkerhetssystem
2016	Takrenovering
2016	Fönsterrenovering
2015	Installation av fibernät
2015	Omläggning av gasservis
2012	Totalrenovering av tvättstugan inklusive ny maskinpark

Den senaste avgiftsförändringen, en höjning med fem (5) procent, genomfördes 2017-01-01

Under 2019 planerar föreningen ingen avgiftsförändring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Konfattat om föreningens verksamhet under året 2018

- Under året har stämman antagit nya stadgar
- Under året har avgift för balkonginnehavare avseende framtida balkongundermåll införts
- Under året har styrelsen genomfört en digitalisering av väsentliga dokument ur arkivet samt etablerat en rutin för digitalisering av den löpande verksamheten

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 34. Under året har två (2) tillkommit och tre (3) avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 33.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skotts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1030	1008	927	883
Resultat efter fin. poster (tkr)	-216	-195	-648	-22
Soliditet (%)	-5,4%	6,9%	16%	39%

10/10
11/11

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upp- lätelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	758 800	-	-	81 900	-104 935	125 764
Resultatdisposition enligt föreningsstämma						
Förändring av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				194 935	-194 935	
Upplätelse av ny lägenhet						
Årets resultat					-215 663	-215 663
Belopp vid årets utgång	258 800	-	-	-133 026	-215 663	-89 889

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition	Belopp i kr
Balanserat resultat	-133 026
Årets resultat	-215 663
Totalt	-348 689
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	348 689
Summa	-348 689

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	0	1 030 039	1 007 773
Övriga rörelseintäkter	0	160 123	325 565
Summa rörelseintäkter		1 190 162	1 333 338
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 212 908	-1 280 721
Övriga externa kostnader		-21 876	-5 625
Personalkostnader och arvoden	0	-52 568	-55 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 448	-161 425
Summa rörelsekostnader		-1 385 800	-1 505 085
Rörelseresultat		-195 638	-171 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 056	-23 187
Summa finansiella poster		-20 025	-23 187
Resultat efter finansiella poster		-215 663	-194 935
Resultat före skatt		-215 663	-194 935
Arets resultat		-215 663	-194 935

Balansräkning

Belopp i kr	Nr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	662 168	739 508
Inventarer, maskiner och installatörer	7	559 704	590 812
Summa materiella anläggningstillgångar		1 221 872	1 320 320
Summa anläggningstillgångar		1 221 872	1 320 320
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		455	-
Övriga fordringar		131	1 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 428	274 216
Summa kortfristiga fordringar		48 014	275 245
Kassa och bank			
Kassa och bank		400 449	239 332
Summa kassa och bank		400 449	239 332
Summa omsättningstillgångar		448 463	514 577
SUMMA TILLGÅNGAR		1 670 335	1 834 897

15/11 18

Balansräkning

Belopp / kr	Nett	2010-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		258 800	258 800
Summa bundet eget kapital		258 800	258 800
<i>Frött eget kapital</i>			
Balanserat resultat		133 026	61 909
Årets resultat		215 663	-194 935
Summa frött eget kapital		-348 669	-133 026
Summa eget kapital		-69 869	125 774
Avsättningar			
Övriga avsättningar		18 406	12 406
Summa avsättningar		18 406	12 406
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 487 500	1 490 000
Summa långfristiga skulder		1 487 500	1 490 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		166 070	73 820
Skatteskulder		1 477	1 015
Övriga skulder		-	897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		86 771	130 976
Summa kortfristiga skulder		254 318	206 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 670 335	1 634 897

[Handwritten signature]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i forskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt

Skatt

Bostadsrättsföreningars rentointäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent

Anläggningstillgångar

Materiala anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(0-0%)
Ombyggnad	5-10%	(5-10%)
Säkerhetsdörrar	4-5%	(4-5%)
Fastighetsfibernet	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fördringar har efter individuell bedömning tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflöta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och iansprakttagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat

F
11/11

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Arsavgifter		
Hyror	965 153	842 168
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	60 588	54 894
Övriga hyresintäkter	4 299	10 711
	-	-
	1 030 039	1 007 773

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning		
Övrigt	152 423	325 000
	7 700	565
Summa	160 123	325 565

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetskötsel		
Städning	11 845	11 681
Tillsyn, beskiktning, kontroller	27 876	27 876
Trädgårdsskötsel	55 741	83 611
Reparationer	1 665	7 740
El	458 410	504 239
Uppvärmning	28 156	24 618
Vatten	290 067	222 779
Sopämtning	44 791	42 703
Försäkningspremie	28 512	18 969
Fastighetsavgift bostäder	46 119	36 609
Fastighetsskatt lokaler	28 077	27 615
Övriga fastighetskostnader	7 060	7 060
Kabel-tv/Bredband/IT	16 003	10 303
Forvaltningsarvode ekonomi	71 493	54 021
Panter och överlåtelse	48 852	49 096
Juridiska åtgärder	4 623	12 828
Övriga externa tjänster	25 317	-
	10 163	9 466
	1 181 770	1 146 213
Underhåll		
Gemensamma utrymmen		
Tvättstuga	27 250	136 508
	3 888	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 212 908	1 282 721

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	40 000	42 997
Sociala kostnader	12 568	12 317
	52 568	55 314

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Åkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnad	350 000	350 000
-Ombyggnad	1 267 754	1 297 754
-Mark	-	-
	1 617 754	1 647 754
Åkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-903 246	-901 655
-Årets avskrivning enligt plan	-77 340	-106 591
	-980 586	-908 246
Redovisat värde vid årets slut	662 168	739 508
Taxeringsvärde		
Byggnader	15 966 000	15 966 000
Mark	32 340 000	32 340 000
	48 306 000	48 306 000
Bostäder	47 600 000	47 600 000
Lokaler	706 000	706 000
	48 306 000	48 306 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Åkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	939 697	939 697
	939 697	939 697
Åkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-358 885	-304 050
-Årets avskrivning enligt plan	-21 108	-54 835
	-379 993	-358 885
Redovisat värde vid årets slut	559 704	580 812

[Handwritten signature]

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	17 876	17 791
Avräkningskonto Fästighetsägarna	382 573	221 541
Summa	400 449	239 332

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertiblas Slutbetalning	Ranta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering Upplänera	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek		1,35%	550 000		650 000
Stadshypotek		1,35%	200 000		200 000
Stadshypotek		1,35%	400 000		400 000
Stadshypotek		1,25%	237 500	-2 500	240 000
			1 487 500		1 490 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Parter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	1 547 000	1 547 000
Summa ställda säkerheter	1 547 000	1 547 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

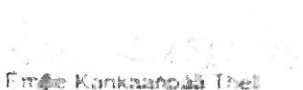
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

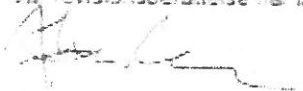
Stockholm 2019



Björn Eckert


Emma Konkkaanpää Thel


Cecilia Lundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-


Johan Eriksson
Av föreningen vald revisor


Annika Persson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2018

Till årsmötet i Bf Volontären upa

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bf Volontären upa för år 2018.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Redovisningen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker

- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 7 april 2019



Johan Eriksson



Annika Persson