

Årsredovisning 2020

BRF VOLONTÄREN 22

716418-1369



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VOLONTÄREN 22

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1983-05-30.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten ligger i Stockholms kommun på adressen Rörstrandsgatan 44 respektive Rörstrandsgatan 44A och har beteckningen Volontären 22. På fastigheten finns ett gathus och ett gårdshus innehållande 26 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 lägenhet som upplåts med hyresrätt samt 2 lokaler som upplåts med hyresrätt.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Den totala boarean uppgår till 1 775 kvm, varav 1 636 kvm utgör lägenhetsyta och 139 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök

FÖRENINGENS LOKALER

<i>Verksamhet i lokalerna:</i>	<i>Yta:</i>	<i>Löptid:</i>
Kontor för formgivning och arkitektur	35 kvm	2021-05-31
Kontor samt showroom för trädgårdsdesign	104 kvm	2021-05-31

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Martina Etemad	Ordförande
Joel Nilsson	Kassör
Oskar Andersson	Sekreterare
Hanna Sjöberg	Ledamot
Erik Åckander	Ledamot
Jörgen Berulf	Suppleant

VALBEREDNING

Monika Norling och Annette Heerman.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Tobias Berglund	Auktoriserad revisor
Erland Sommarskog	Internrevisor
Olof Fägerlind	Revisorsuppleant (avgick 18 februari 2020 i samband med flytt)
Karl Byström	Revisorsuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2017	Utvändig renovering av 4 skorstenar på gårdshuset
2017	Renovering av hiss
2017	Installation av fiber
2017	Förbättringsmålning av trapphuset
2018	Renovering och ommålning av lokalfönstren mot gatan
2020	Installation av Intelligy (digital tjänst för värmeoptimering)

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
El	Fortum Markets AB, Ellevio AB
Fiber	IP-Only AB
Hemsida	Nordisk Brf & Fastighetservice AB
Hiss	Hisstech AB, Kiwa Inspecta AB
Kabel-TV	ComHem AB
Mattor	Berendsen Textil Service AB
Snöröjning	DB Tak AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB
Trappstädning	Viklunds Städ AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värme	Stockholm Exergi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vårstäding ägde rum den 19 april och höststäding den 25 oktober då hugade medlemmar gjorde ordning inför den kommande årstiden.

Under 2010 beslöts att påbörja ett successivt stambyte av badrumsstammarna i gathusets 3:or, innebärande att föreningen står kostnaden av ett stambyte i samband med att en medlem renoverar sitt badrum. Syftet med dessa stambyten är att föreningen inte ska dra på sig onödiga kostnader vid ett större stambyte. Sammanlagt har sex lägenheter av tio genomfört partiellt stambyte. Ingen lägenhet genomförde stambyte under 2020.

Föreningens huvudsakliga bankaffärer har under räkenskapsåret legat på ett klientmedelskonto hos föreningens ekonomiska förvaltare samt hos föreningens bank Nordea. Föreningen amorterade 350 000 kr under räkenskapsåret varefter föreningens sammanlagda belåning uppgick till 11 480 000 kr. Belåningen var fördelad på fyra lån som förfaller under 2021, 2022, 2023 och 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 413 948	1 405 348	1 397 280	1 361 534
Resultat efter fin. poster	218 903	186 690	90 126	-193 414
Soliditet, %	19	17	16	15
Yttre fond	24 250	12 125	-	-
Taxeringsvärde	68 435 000	68 435 000	48 662 000	48 662 000
Bostadsyta, kvm	1 636	1 636	1 636	1 636
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	640	640	640	640
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 017	7 231	7 304	7 457
Genomsnittlig skuldränta, %	1,24	1,50	1,79	1,83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	2 830 501	-	-	2 830 501
Fond, yttre underhåll	12 125	-	12 125	24 250
Balkongfond	158 748	22 708	-	181 456
Balanserat resultat	-690 287	186 690	-13 997	-517 593
Årets resultat	186 690	-186 690	218 903	218 903
Eget kapital	2 497 778	22 708	217 031	2 737 517

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-517 593
Årets resultat	218 903
Totalt	<u>-298 691</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	12 125
Reservering balkongfond	1 872
Balanseras i ny räkning	- 312 687
	<u>-298 691</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		1 413 948	1 405 348
Rörelseintäkter		2 362	2 326
Summa rörelseintäkter		1 416 310	1 407 674
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-686 248	-675 334
Övriga externa kostnader	7	-89 294	-99 587
Personalkostnader	8	-3 865	995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-269 652	-269 652
Summa rörelsekostnader		-1 049 060	-1 043 578
RÖRELSERESULTAT		367 250	364 097
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 269	1 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-149 617	-178 714
Summa finansiella poster		-148 348	-177 406
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		218 903	186 690
ÅRETS RESULTAT		218 903	186 690

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	6 863 657	7 033 529
Markanläggningar	11	6 038 380	6 125 896
Maskiner och inventarier	12	58 392	70 656
Summa materiella anläggningstillgångar		12 960 429	13 230 081
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 960 429	13 230 081
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 323	9 649
Övriga fordringar	13	211	211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 837	44 926
Summa kortfristiga fordringar		53 371	54 786
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 484 431	1 349 745
Summa kassa och bank		1 484 431	1 349 745
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 537 802	1 404 531
SUMMA TILLGÅNGAR		14 498 231	14 634 612

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 830 501	2 830 501
Balkongfond		181 456	158 748
Fond för yttre underhåll		24 250	12 125
Summa bundet eget kapital		3 036 207	3 001 374
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-517 593	-690 287
Årets resultat		218 903	186 690
Summa fritt eget kapital		-298 691	-503 596
SUMMA EGET KAPITAL		2 737 517	2 497 778
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 730 000	11 830 000
Övriga långfristiga skulder		21 789	21 789
Summa långfristiga skulder		8 751 789	11 851 789
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 750 000	0
Leverantörsskulder		50 890	83 893
Skatteskulder		18 885	11 744
Övriga kortfristiga skulder		6 113	5 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	183 037	183 820
Summa kortfristiga skulder		3 008 925	285 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 498 231	14 634 612

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Volontären 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3 %
Markanläggningar	1,25 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med slutbetalningsdag inom ett år tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Andrahandsuthyrning	12 271	8 813
Hysesintäkter, bostäder	33 108	34 108
Hysesintäkter, lokaler	338 500	331 196
Årsavgifter, bostäder	1 030 069	1 030 068
Övriga intäkter	2 362	3 489
Summa	1 416 310	1 407 674

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	1 226	1 205
Klottersanering	0	7 750
Mattservice	19 133	17 951
Snöskottning	1 666	0
Städning	81 499	79 782
Trädgårdsarbete	1 658	1 113
Övrigt	16 550	0
Summa	121 732	107 801

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	54 978	43 984
Summa	54 978	43 984

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	27 679	29 391
Fjärrvärme	262 656	285 592
Sophämtning	26 100	23 451
Vatten	47 652	44 824
Summa	364 087	383 258

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	67 599	63 897
Fastighetsskatt	72 933	71 529
Kabel-TV	4 919	4 865
Summa	145 451	140 291

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	45 736	44 640
Bankkostnader	1 501	8 820
Datakommunikation	3 100	2 746
Förbrukningsmaterial	240	1 457
Postbefordran	348	387
Revisionsarvoden	25 875	23 938
Serv.avg branschorg.	5 184	5 142
Styr.möte/stämma/städdag	1 619	424
Trivselåtgärder	149	0
Övriga externa kostnader	1 849	5 700
Övriga förvaltningskostnader	3 694	6 334
Summa	89 294	99 587

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	1 875	0
Styrelsearvoden	1 990	-995
Summa	3 865	-995

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	5 540	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	144 077	178 220
Övriga räntekostnader	0	494
Summa	149 617	178 714

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 137 626	9 137 626
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 137 626	9 137 626
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 104 097	-1 934 225
Årets avskrivning	-169 872	-169 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 273 969	-2 104 097
Utgående restvärde enligt plan	6 863 657	7 033 529
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 344 155</i>	<i>2 344 155</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 431 000	21 431 000
Taxeringsvärde mark	47 004 000	47 004 000
Summa	68 435 000	68 435 000
NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 000 911	7 000 911
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 000 911	7 000 911
Ingående ackumulerad avskrivning	-875 015	-787 499
Årets avskrivning	-87 516	-87 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-962 531	-875 015
Utgående restvärde enligt plan	6 038 380	6 125 896

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 422 542	1 422 542
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 422 542	1 422 542
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 351 886	-1 339 622
Avskrivningar	-12 264	-12 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 364 150	-1 351 886
Utgående restvärde enligt plan	58 392	70 656

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	211	211
Summa	211	211

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	22 799	21 430
Förvaltning	11 898	11 434
Kabel-TV	1 238	1 222
Räntor	0	1 673
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 902	9 167
Summa	45 837	44 926

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea Hypotek	2020-05-20	1,70 %		3 000 000
Nordea Hypotek	2021-03-17	1,60 %	2 750 000	2 750 000
Nordea Hypotek	2022-03-21	0,91 %	3 100 000	3 100 000
Nordea Hypotek	2023-03-15	1,36 %	2 980 000	2 980 000
Nordea Hypotek	2025-05-20	1,04 %	2 650 000	
Summa			11 480 000	11 830 000

Varav kortfristig del 2 750 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	2 643	1 698
Fjärrvärme	35 043	37 384
Förutbetalda avgifter/hyror	117 877	116 820
Städning	7 800	5 650
Utgiftsräntor	6 885	6 885
Vatten	8 439	7 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 350	7 893
Summa	183 037	183 820

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000
Summa	13 000 000	13 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bytet av föreningens tre entrédörrar har försenats och efter räkenskapsåret har ett nytt avtal med DOFAB ingåtts. Bytet beräknas kosta 400 000- 450 000 kr, därtill tillkommer kostnader för dörrstängare, låsarbeten, målning och ev murningsarbeten. Ny tidplan för byte är 2021. Styrelsen bedömer att föreningens likvida medel kommer räcka för att täcka upp detta och att inga nya lån behöver tas upp. Föreningen har efter verksamhetsårets utgång lagt om ett lån och i samband därmed amorterat 350 000 kr. Föreningens sammanlagda belåning uppgår därefter till 11 130 000 kr och är fördelat på fyra lån som förfaller under 2022, 2023, 2025 och 2026.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Erik Åckander
Ledamot

Joel Nilsson
Kassör

Martina Etemad
Ordförande

Oskar Andersson
Sekreterare

Hanna Sjöberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Erland Sommarskog
Internrevisor

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor