

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Volontären 24

769603-7675

Räkenskapsåret 2018

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large 'A', 'W', 'F', and 'O'.

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Volontären 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har 25 hushåll/lägenheter varav en lägenhet är hyrd. Vidare beskattas föreningen som en äkta förening. Fastigheten består av ett gathus med 16 lägenheter och ett gårdshus med 9 lägenheter och innehåller vidare sig garage eller uthyrda lokaler. Byggnadsår är 1908 och en totalrenovering genomfördes år 1982. Fastighetens totala boyta är 1492 kvm, efter tillskott om 140 kvm vid vindsbyggnation.

Föreningens lån är lagda hos Swedbank och består för närvarande av rörliga lån om SEK 1 800 000 och om lån bundna på tre år till april 2020 om SEK 2 500 000.

Viktiga nyckeltal

Föreningens överskott (Årets resultat + avskrivningar): tkr -72
Belåningsgrad (skuld per kvadratmeter): tkr 2,88
Se även vidare under "Flerårsöversikt".

Styrelse

Val av styrelse vid ordinarie föreningsstämma i april 2018:

Vid ordinarie stämma valdes Björn Arenander, Karolina Fehn, Oscar Bergström, Rickard Glamsjö och Fredrik Gardefors till att utgöra en ny styrelse. Som suppleant valdes Frida Dahl.

Valberedning

Till valberedning på den ordinarie stämman valdes Leena Häyrynen och Helén Arenander. Till revisor på samma stämma valdes Niclas Sehlstedt och som dennes suppleant valdes Aron Frenne.

Förvaltning samt väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten. Vidare sköts löpande ekonomiarbete och även bokslutsarbete, årsredovisning samt deklARATIONER av styrelsen. Nya rutiner har under året införts avseende efterlevnad av **GDPR**. Information har löpande lämnats till medlemmarna. Styrelsen diskuterar även **Hållbarhetsfrågor** och ett första steg blir att under 2019 introducera källsortering av matavfall. Föreningen deltar, med start i slutet av 2018, i den av den lokala polismyndigheten uppstartade **Grannsamverkan**. **OVK** har genomförts och godkänts samt ett förbättrat avtal för samtliga boende har tecknats med **Comhem för TV**.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large stylized 'B' and several smaller initials like 'W', 'FS', 'FA', 'OR', and 'KR'.

Lite historik: På en extra stämma i **september, 2015** beslöts med 21 röster mot 1 att ge styrelsen i uppdrag att ta in offerter på försäljning av fastighetens vindsutrymme samt att i samband med detta flytta ned gathusets förråd till entréplanet. Ett gott underlag förelåg vid stämman som visade på möjligheten att få bra betalt för vinden. Styrelsen kunde i december, 2015 teckna avtal på en nivå som var över den som stämman tog beslut på.

Arbetet med vinden, flytt av förråd, takomläggning och -renovering samt byte och uppgradering av hiss **slutfördes** under **hösten 2017**. Inflyttning i de nya lägenheterna skedde i oktober, 2017. En omfattande **trapphusrenovering** har även gjorts under **2017**. I det projektet har ingått, utöver en totalrenovering av båda trapphusen, byte av portar och soprumsdörr på framsida av fastigheten, cykelupphängning i gång in mot gård samt cykelförråd på gården och slutligen även en förbättring av belysning och armaturer både inne och ute i hela den gemensamma fastighetsdelen. Endast **mindre arbeten** och kompletteringar **återstår i februari 2018**. Ekonomin i projekten har följt plan och efter alla arbeten kommer föreningens kassa att ha förstärkts med c:a 2,8 MSEK. Se även vidare i nedan Resultat- och Balansräkningar med noter.

Förbättringar, reparationer och underhåll

Allt nödvändigt underhåll har under året skötts av medlemmar alternativt anlitate entreprenörer. Ny långtidsplan för renoveringar och reparationer har under hösten 2018 tagits fram med hjälp av extern konsult. Därefter har styrelsen även gjort en plan för ekonomin. Båda planerna löper fram till år 2033.

Större insatser under året har varit renovering av bakgården och reparation av nedre delen av trapphuset efter en vattenskada. Därutöver har en avfuktare och ett skadedjurshinder installerats i gårdsförrådet

Föreningens ekonomi

Intäkterna från försäljningen av vindsyta har använts till omfattande renoveringar och förbättringar (se ovan) och till att amortera ned lån. I kassan finns nu ett optimerat belopp kvar med hänsyn till framtida behov på en sikt om tre till fem år. Som nämnts har även en långtidsplan tagits fram för en period fram till år 2033. Se även övriga kommentarer. Styrelsen ser kontinuerligt över ekonomin med inriktning på att över tid ha ett positivt kassaflöde.

Styrelsearvode har som vanligt inte utgått under året. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'G' and several smaller initials like 'FR', 'FA', 'OB', and 'KR'.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter	999	983	1 030	973	996
Resultat	-296	-1 625	-178	-315	-286
Långfristiga skulder	4 300	6 300	6 300	6 300	6 300
Reparation och underhåll	190	1 561	34	65	213
Driftskostnader	773	710	730	753	627

Nyckeltal (tkr)

1. Föreningens överskott (resultat + avskrivningar)	-72	-1 401	110	-78	-49
2. Skuldsättningsgrad (belåning per kvm)	2,88	4,16	4,59	4,59	4,59

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (i hela kronor)

ansamlad förlust	-4 906 375
årets förlust	-295 853

behandlas så att:

avsättes till repfond	-90 000
i ny räkning överföres	-5 292 228

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar och noter.

Os
WPK 3A
OB KB

RESULTATRÄKNING

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intäkter		
Medlemsavgifter, bostäder	878 761	860 597
Hyror, bostäder	120 706	122 448
	<u>999 467</u>	<u>983 045</u>
Kostnader		
Underhåll och reparationer	Not 1 -189 613	-1 561 080
Driftkostnader	Not 2 -772 588	-709 814
Förvaltningskostnader	Not 3 -9 876	-7 745
Fastighetsskatt	-29 829	-28 897
	<u>-1 001 906</u>	<u>-2 307 536</u>
Driftnetto	-2 439	-1 324 491
Avskrivning/Avsättning		
Avskrivning byggnad	Not 4 -207 755	-207 755
Avskrivning inventarier och installationer	Not 5 -16 150	-16 150
	<u>-223 905</u>	<u>-223 905</u>
Rörelseresultat	-226 344	-1 548 397
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-69 509	-76 783
Finansiella poster netto	<u>-69 509</u>	<u>-76 783</u>
Resultat efter finansnetto och före skatt	-295 853	-1 625 180
ÅRETS RESULTAT	-295 853	-1 625 180

Handwritten signature and initials:
A large stylized signature at the top.
Below it, the initials "FA" and "OB" are written, with "KR" written to the right.

BALANSRÄKNING

2018 12 31

2017 12 31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 4

39 552 279

39 760 034

Inventarier och installationer

Not 5

218 750

234 901

Summa materiella anläggningstillgångar

39 771 029

39 994 934

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Uppl intäkter och förutbet kostn

Not 6

56 487

46 875

Summa kortfristiga fordringar

56 487

46 875

Kassa och bank

1 267 909

3 349 664

Summa omsättningstillgångar

1 324 396

3 396 539

SUMMA TILLGÅNGAR

41 095 425

43 391 474

Handwritten signatures and initials: A large stylized 'B' at the top, followed by 'Fz', 'll', 'OB', 'Kf', and 'FA'.

BALANSRÄKNING	2018 12 31	2017 12 31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	Not 7	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och emissionsinsatser	38 286 626	38 286 626
Upplåtelseavgifter	1 338 152	1 338 152
Reparationsfond, yttre	866 462	776 462
Kapitaltillskott	1 373 335	1 373 335
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>41 864 575</u>	<u>41 774 575</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 996 375	-3 281 195
Årets resultat	-295 853	-1 625 180
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-5 292 228</u>	<u>-4 906 375</u>
Summa eget kapital	36 572 346	36 868 199
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 8	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>4 300 000</u>	<u>6 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Aktuella skatteskulder	57 000	57 000
Uppl kostn och förutbet intäkter	Not 9	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>166 079</u>	<u>166 275</u>
	223 079	223 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>41 095 425</u>	<u>43 391 474</u>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Os
Jez
d/ab
3A
KF

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för föreningen väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	0,5%
Inventarier	5,0%

Fordringar

Fordringar har upptagits med det belopp de beräknas inflyta.

Anställda och arvoden

Inga anställda under året. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

Noter

Not 1	Reparationer/Underhåll	2018	2017
	Hysesrätt/Bostadsrätt	-14 996	-307
	Gemens utrymmen	-95 892	-10 564
	Vind & Trapphus	-78 725	-1 550 209
		<u>-189 613</u>	<u>-1 561 080</u>
Not 2	Driftskostnader		
	El abonnemang 601 (lokal)	-30 658	-30 482
	El abonnemang 618 (övrigt)	-24 195	-22 331
	Uppvärmning	-288 186	-270 384
	VA	-55 655	-52 304
	Tomträttsavgäld	-187 500	-187 500
	Städning	-74 179	-49 905
	Snöröjning	-13 250	-9 625
	Hiss	-43 146	-9 324
	Trädgård	-11 742	-2 200
	Fastighetsförsäkring	-18 644	-19 354
	Kabel TV/fiber	-14 998	-48 906
	Möteskostnader	-10 435	-7 500
		<u>-772 588</u>	<u>-709 814</u>

Handwritten signatures and initials: OB, FA, EF

Not 3	Förvaltningskostnader	2018	2017
	Kommunikation (webb mm)	-450	0
	Bankavgifter	-2 680	-1 900
	Övriga förvaltningskostnader	-6 746	-5 845
		<u>-9 876</u>	<u>-7 745</u>

Not 4	Byggnader	2018	2017
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Fastigheten	40 120 844	40 120 844
	Balkonger	1 439 168	1 439 168
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>41 560 012</u>	<u>41 560 012</u>

Avskrivning

Akkumulerade avskrivningsvärden

Vid årets början	-1 799 978	-1 592 222
Årets avskrivning (Fastigheten)	-200 604	-200 604
Årets avskrivning (Balkonger)	-7 151	-7 151
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-2 007 733</u>	<u>-1 799 978</u>

Utgående redovisat värde 39 552 279 39 760 034

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
<i>Summa taxeringsvärde:</i>	<u>40 200 000</u>	<u>40 200 000</u>

Not 5	Inventarier och installationer	2018	2017
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början (Värmeväxlare)	117 500	117 500
	Vid årets början (Fiber/Bredband)	134 313	134 313
	Vid årets början (Tvättmaskin och Mangel)	71 191	71 191
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>323 004</u>	<u>323 004</u>

Avskrivning

Akkumulerade avskrivningsvärden

Vid årets början	-88 103	-71 953
Årets avskrivning (Värmeväxlare)	-5 875	-5 875
Årets avskrivning (Fiber/Bredband)	-6 716	-6 716
Årets avskrivning (Tvättmaskin och Mangel)	-3 560	-3 560
<i>Utgående avskrivningsvärden</i>	<u>-104 254</u>	<u>-88 103</u>

Utgående redovisat värde 218 750 234 901

Handwritten signature and initials: OS, FA, OB, KF

Not 6	Upplupna intäkter och förutbetalda kostn	2018	2017
	Upplupen intäkt hyra och avgift	9 612	0
	Förutbetald tomträttsavgäld	46 875	46 875
		<u>56 487</u>	<u>46 875</u>

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Upplåtelseavgifter	Reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 286 626	1 373 335	1 338 152	776 462	-3 281 195	-1 625 180
Ökning av insatskapital						
Nyttjande inbet upplåtelseavg				90 000	-90 000	
Avsättning till yttre fond					-1 625 180	1 625 180
Disp av föreg års resultat						-295 853
Årets resultat						-295 853
Belopp vid årets utgång	38 286 626	1 373 335	1 338 152	866 462	-4 996 375	-295 853
Summa eget kapital						<u><u>36 572 347</u></u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2018 12 31	2017 12 31
Swedbank, bundet 3 år 1.25%	2 500 000	2 500 000
Swedbank, rörlig 3 mån	0	800 000
Swedbank, rörlig 3 mån	1 800 000	3 000 000
	<u>4 300 000</u>	<u>6 300 000</u>

Under 2018 amorterade föreningen SEK 2 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

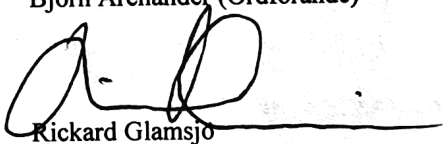
	2018 12 31	2017 12 31
Förutbetalda hyror, bostäder	10 276	10 204
Förutbetalda medlemsavgifter, bostäder	78 204	69 731
Fortum Fjärrvärme nov	33 966	28 268
Fortum Fjärrvärme dec	43 633	32 937
Upplupen kostnad trapphus	0	25 135
Belopp vid årets utgång	166 079	166 275

[Handwritten signature and initials]


Stockholm 2019 03 26



Björn Arenander (Ordförande)



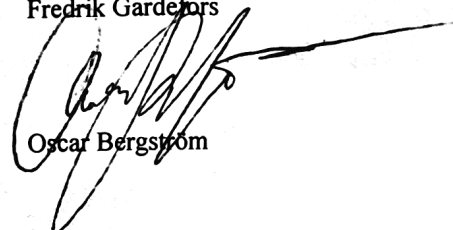
Rickard Glamsjö



Karolina Fehn

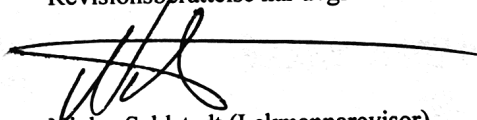


Fredrik Gardefors



Oscar Bergström

Revisionsberättelse har avgivits 2019 03 31



Niclas Sehlstedt (Lekmannarevisor)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Volontären 24

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Volontären 24 för räkenskapsåret 2018.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, nödvändig intern kontroll och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, räkenskaperna och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Min revision har innefattat att granska ett större urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps-handlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

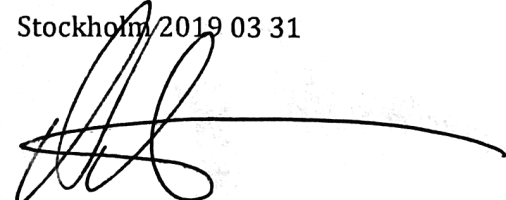
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar balanserade medel och årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018

Stockholm 2019 03 31



Niclas Sehlstedt