

Årsredovisning 2021

BRF VOLONTÄREN 20

716416-4720



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VOLONTÄREN 20

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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



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 kommit 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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Volontären 20 byggdes 1908 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1667 kvm varav 1624 kvm utgör lägenhetsyta och 43 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 832 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Eric Noreby (ersättare under året)	Ordförande
Johan Widenberg	Kassör
Olof Haglund (ersättare under året)	Suppleant
Ingrid Roslund Winje (ersättare under året)	Suppleant
Sophie Jonsson (ersatt av Alva Ohlsson under året)	Sekreterare
Ester Alva Ohlsson	Ordinarie
Joakim Bergström	Ordinarie

REVISORER

Karl-Håkan Daniels	Revisor
Stephen Carson	Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

År	Genomförd åtgärd
2010	Värmeanläggning
2011	Tak
2012	Hissar
2012	Portar
2017	Fasad

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En ny undercentral för fjärrvärme har installerats. Avloppsledning i källarplanet på gårdshuset har bytts ut. Konsoler som skydd för ledningar har satts upp i gathuset.

Avtal om teknisk förvaltning och fastighetskötsel har tecknats med Nabo under året.

Vissa utredning och besiktningar har genomförts för arbete med underhållsplan och i syfte att undersöka möjligheterna till konvertering av råvind till bostadsrätter i båda fastigheterna.

På grund av Covid-19 ersattes de en av två ordinarie städdagarna (vår) med ett tillfälle där medlemmar genomförde tilldelad arbetsuppgift vilka alla tillsammans motsvarar omfattningen av vardera städdag.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	841	846	843	846
Resultat efter fin. poster	-446	44	67	80
Soliditet, %	87	23	20	12
Yttre fond	1 612	1 421	1 240	1 240
Bostadsyta, kvm	1 624	1 624	1 624	1 624
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	458	458	458	458
Lån per kvm bostadsyta, kr	764	772	780	788

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	533	-	-	533
Upplåtelseavgifter	82	-	-	82
Fond, yttre underhåll	1 421	-	190	1 612
Balkongfond	200	-	11	212
Uppskrivningsfond	0	10 000	-	10 000
Balanserat resultat	-1 866	44	-190	-2 012
Årets resultat	44	-44	-446	-446
Eget kapital	415	10 000	-434	9 981

BEHANDLING AV FÖRLUST

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-2 437

Balanserat resultat	-1 801
Årets resultat	-446
Totalt	-2 246

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	190
Balanseras i ny räkning	-2 437
	-2 246

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		841	846
Rörelseintäkter		8	13
Summa rörelseintäkter		849	859
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 143	-627
Övriga externa kostnader	7	-106	-140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28	-28
Summa rörelsekostnader		-1 277	-795
RÖRELSERESULTAT		-428	64
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-18	-20
Summa finansiella poster		-18	-20
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-446	44
ÅRETS RESULTAT		-446	44

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	11 079	1 107
Summa materiella anläggningstillgångar		11 079	1 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 079	1 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-4	-7
Övriga fordringar	10	295	709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	83	73
Summa kortfristiga fordringar		374	775
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		374	775
SUMMA TILLGÅNGAR		11 453	1 882

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		615	615
Balkongfond		212	200
Uppskrivningsfond		10 000	0
Fond för yttre underhåll		1 612	1 421
Summa bundet eget kapital		12 439	2 237
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 012	-1 866
Årets resultat		-446	44
Summa ansamlad förlust		-2 458	-1 822
SUMMA EGET KAPITAL		9 981	415
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 242	1 255
Leverantörsskulder		69	69
Övriga kortfristiga skulder		2	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	160	146
Summa kortfristiga skulder		1 473	1 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 453	1 882

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Volontären 20 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-6,6 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	93	95
Årsavgifter, bostäder	744	744
Övriga intäkter	12	20
Summa	849	859

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	61	25
Fastighetsskötsel	35	1
Snöskottning	8	3
Städning	46	27
Trädgårdsarbete	14	5
Övrigt	8	18
Summa	172	78

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsärende/vattenskada	0	-12
Reparationer	156	87
Värme	286	0
Summa	442	75

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	23	12
Sophämtning	37	31
Uppvärmning	265	245
Vatten	53	50
Summa	379	339

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	44	40
Fastighetsförsäkringar	41	39
Fastighetsskatt	42	41
Kabel-TV	6	6
Övrigt	19	8
Summa	151	135

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	3	2
Juridiska kostnader	1	0
Kameral förvaltning	45	44
Konsultkostnader	0	17
Revisionsarvoden	19	18
Övriga förvaltningskostnader	39	58
Summa	106	140

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	18	20
Summa	18	20

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 448	1 448
Årets inköp	10 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 448	1 448
Ingående ackumulerad avskrivning	-341	-313
Årets avskrivning	-28	-28
Utgående ackumulerad avskrivning	-369	-341
Utgående restvärde enligt plan	11 079	1 107
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 579</i>	<i>579</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 765	17 765
Taxeringsvärde mark	45 593	45 593
Summa	63 358	63 358

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	245	659
Skattefordringar	42	43
Skattekonto	8	8
Summa	295	709

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	4	4
Fastighetsskötsel	3	0
Försäkringspremier	39	37
Förvaltning	15	13
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	18
Summa	83	73

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2022-03-28	1,44 %	1 242	1 255
Summa			1 242	1 255

Varav kortfristig del

1 242

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	16
El	3	1
Förutbetalda avgifter/hyror	85	85
Uppvärmning	42	32
Vatten	9	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	4
Summa	160	146

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	1 300	1 300
Summa	1 300	1 300

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Eric Noreby
Ordförande

Ester Alva Ohlsson
Sekreterare

Joakim Bergström
Ordinarie

Johan Widenberg
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Stephen Carson
Revisor

Karl-Håkan Daniels
Revisor