

Årsredovisning
för
Brf Volontären 20

716416-4720

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Volontären 20, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört obligationisk ventilation kontroll (OVK) samt bytt tjänsteleverantör för hissunderhåll. Föreningen har även tillsett att föreskriven plattform samt stege installerats på taket för gathuset. Diskussioner har skett i styrelsen samt med medlemmar om en eventuell framtida renovering av gemensamma utrymmen/festlokalen samt eventuell framtida ombyggnad av del av källaren i gårdshuset till övernattningsrum.

Föreningens fejarlista rörande den tekniska förvaltningen av fastigheten har uppdaterats och distribuerats till samtliga medlemmar.

Föreningen har haft två städdagar (höst och vår) samt en glöggsammankomst i december.

Byggnadens tekniska status

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

Medlemsinformation

Fastigheten består av 22 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt en lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik, färgarakelogen	43m ²	Tillsvidare

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning efter årsmöte 16 maj 2018:

Ann Marie Hanson Brusewitz	Ordförande	
Christoffer Long	Kassör	(Flyttat)
Hanna Arvidsson	Sekreterare	(Flyttat)
Mucki Heyman	Ledamot	
Illas Fachouridis	Ledamot	
Anna Gustafsson	Suppleant	
Sophie Jonsson	Suppleant	

Revisor har varit Håkan Daniels, medlemsrevisor har varit Charlotte Lalke.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 153 000 kr varav 30 360 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 44 400 000 kr samt lokaler 753 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit 744 035 kr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	845 895	814 311	815 118	817 425
Resultat efter fin poster	80 436	-2 230 435	21 272	25 206
Soliditet (%)	12,4	7,0	95,2	94,0
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	458	445	445	445
Lån / kvm bostadsrättsyta	788	796	0	0
Elkostnad / kvm totalyta	13	15	11	13
Värmekostnad / kvm totalyta	152	158	159	151
Vattenkostnad / kvm totalyta	28	26	21	23
Avsättn. underhållsfond / kvm tot.	81	81	81	69

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	533 218	1 104 167	165 159	533 631	-2 230 435	105 740
Reservering yttre fond		135 459		-135 459		0
Reservering balkongfond			11 400			11 400
Disposition av föregående års resultat:				-2 230 435	2 230 435	0
Årets resultat					80 463	80 463
Belopp vid årets utgång	533 218	1 239 626	176 559	-1 832 263	80 463	197 603

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 696 804
reservering yttre fond enligt stadgar	-135 459
årets vinst	80 463
	-1 751 800
 behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 751 800
	-1 751 800

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	845 894	814 310
Summa rörelseintäkter		845 894	814 310
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-621 580	-2 906 701
Övriga externa kostnader	3	-101 492	-102 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 095	-26 095
Summa rörelsekostnader		-749 167	-3 035 572
Rörelseresultat		96 727	-2 221 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 264	-9 177
Summa finansiella poster		-16 264	-9 173
Resultat efter finansiella poster		80 463	-2 230 435
Resultat före skatt		80 463	-2 230 435
Årets resultat		80 463	-2 230 435

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 079 971	1 106 066
Summa materiella anläggningstillgångar		1 079 971	1 106 066
Summa anläggningstillgångar		1 079 971	1 106 066
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar		54 492	54 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	47 248	55 534
Summa kortfristiga fordringar		101 800	110 510
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		461 296	398 501
Summa kassa och bank		461 296	398 501
Summa omsättningstillgångar		563 096	509 011
SUMMA TILLGÅNGAR		1 643 067	1 615 077

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		533 218	533 218
Fond för yttre underhåll		1 239 626	1 104 167
Övriga fonder		176 559	165 159
Summa bundet eget kapital		1 949 403	1 802 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 832 263	554 903
Årets resultat		80 463	-2 251 707
Summa fritt eget kapital		-1 751 800	-1 696 804
Summa eget kapital		197 603	105 740
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	1 280 500	1 293 500
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	-13 000
Summa långfristiga skulder		1 280 500	1 280 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	13 000
Förskott från kunder		1 538	1 538
Leverantörsskulder		61 374	55 357
Förutbetalda avgifter och hyror		43 634	100 229
Upplupna kostnader	8	58 418	58 713
Summa kortfristiga skulder		164 964	228 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 643 067	1 615 077

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	5 - 10 år
Värmeanläggning	20 år
Tak	15 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Då kassör Christoffer Long samt sekreterare Hanna Arvidsson flyttat från föreningen i samband med årsskiftet 2018/2019 utför styrelsen gemensamt roller som kassör samt sekreterare fram till nästa årsmöte.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	744 035	722 364
Hysesintäkter lokaler	75 382	74 128
Hysesintäkter förråd	2 840	480
Hysesintäkter övr objekt	3 222	3 168
Deb. fastighetsskatt	7 530	7 530
Påminnelseavgift	344	360
Överlåtelseavgift	4 498	1 108
Andrahandsuthyrning	1 896	0
Öres- och kronutjämning	43	-2
Återbetaln. All framtid	6 105	5 115
Övriga rörelseintäkter	0	60
	845 895	814 311

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Städning grundavtal	32 307	27 146
Städning extradebiteringar	0	24 692
Hyra av entrémattor	8 696	7 216
Sotning	5 463	0
OVK	8 250	0
Brandskydd	3 605	0
Bevakning	7 500	7 500
Serviceavtal	7 899	8 219
Hiss serviceavtal	6 465	6 493
Tvättstuga	0	32 415
Dörrar och lås	1 795	40 176
VA	0	7 410
El	0	9 202
Hissar	10 221	8 068
Tak	11 815	0
Fasader	12 585	1 996 832
Fönster	6 469	238 125
Gård	4 557	9 341
Övriga rep./underhåll	21 875	0
Elavgifter	21 154	25 834
Elnätskostnad	2 564	0
Uppvärmning	253 867	263 276
Vatten	46 506	43 979
Sophämtning	21 138	27 060
Grovsopor	7 046	0
Fastighetsförsäkring	38 230	37 535
Kabel-tv	4 699	6 163
Bredband	39 930	43 560
Fastighetsskatt	7 530	7 530
Kommunal fastighetsavgift	29 414	28 930
	621 580	2 906 702

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	2 044	955
Telefon	1 566	0
Administration, kontorsmateriel	6 912	1 824
Styrelseomkostnader	6 148	7 597
Revisionsarvode extern revisor	16 500	15 500
Möteskostnader	0	4 952
Arvode ekonomisk förvaltn.	49 656	48 828
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	13 264	0
Konsultarvoden	0	16 738
Bankkostnader	2 044	2 032
Tidning/tidskrifter/facklitter	450	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 350
Övriga externa kostnader	929	0
Trivselkostnader	1 979	0
	101 492	102 776

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	786 683	786 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	786 683	786 683
Ingående avskrivningar	-259 466	-233 371
Årets avskrivningar	-26 095	-26 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-285 561	-259 466
Utgående redovisat värde	501 122	527 217
Taxeringsvärden byggnader	14 793 000	14 793 000
Taxeringsvärden mark	30 360 000	30 360 000
	45 153 000	45 153 000
Bokfört värde byggnader	501 122	527 217
Bokfört värde mark	578 849	578 849
	1 079 971	1 106 066

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	35 100	35 039
Förutbetald serviceavtal	6 918	6 515
Förutbetald kabel-TV	1 600	1 566
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	12 414
Förutbetald bredband	3 630	0
	47 248	55 534

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,29	3 månader	1 280 500	1 293 500
			1 280 500	1 293 500

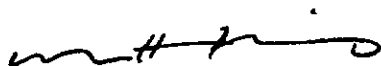
Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	1 300 000	1 300 000
	1 300 000	1 300 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad el	4 870	3 213
Upplupen kostnad värme	33 098	36 943
Upplupen kostnad extern revisor	15 500	14 500
Upplupen kostnad städning	2 937	2 937
Upplupen kostnad hisservice	1 875	979
Upplupna räntekostnader	137	140
	58 417	58 712

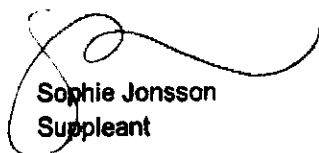
Stockholm den 25/4 2019



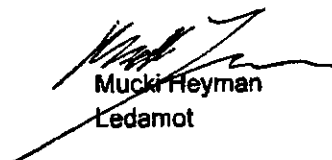
Ann Marie Hanson Brusewitz
Ordförande



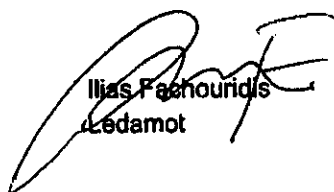
Anna Gustafsson
Suppleant



Sophie Jonsson
Suppleant



Mucki Heyman
Ledamot



Ilias Fakhouridis
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2019



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor



Charlotte Laike
Medlemsrevisor