

# Årsredovisning 2019

## BRF VOLONTÄREN 20 716416-4720

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

# 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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Volontären 20 på adressen Rörstrandsgatan 40 i Stockholm. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 624 kvm och 1 lokal om 43 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

### Styrelsens sammansättning

Ann Mari Brusewitz Hansson	Ordförande
Anna Gustafsson	Kassör (flyttat under året)
Sophie Jonsson	Sekreterare
Adam Tapper	Ledamot
Linn Engdahl	Ledamot
Mucki Heyman	Suppleant
Max Magnell	Suppleant
Johan Widenberg	Suppleant

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Karl-Håkan Daniels	Revisor
Charlotte Laike	Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo  
Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året genomfört en radonmätning. Resultat väntas under våren 2020.

Föreningen har även anlitat skadedjursbolaget Rentokil för råttsanering. Vidtagna åtgärder har varit lyckade. En trädgårdsgrupp har skapats och en trädgårdsarkitekt konsulterats för att diskutera föreningens gård och framtid möjligheter. Fönsterkarmar på föreningens lokal har bytts ut och ådringsmålats. Stora lönnen på gården har under hösten beskurets av anlitad arborist.

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

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Värmeanläggning	2010
Tak	2011
Hissar	2012
Portar	2012
Fasad	2017

### 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 oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, 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.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Föreningen upplåter med hyresrätt en lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik, färgarakelogen	43 kvm	Tillsvidare

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	843	846	814	815
Resultat efter fin. poster	67	80	-2 230	21
Soliditet, %	20	12	7	95
Bostadsyta, kvm	1 624	1 624	1 624	1 624
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	458	458	445	445
Lån per kvm bostadsyta, kr	780	788	796	0

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	533	-	-	533
Upplåtelseavgifter	0	-	82	82
Fond, yttre underhåll	1 240	-	-	1 240
Balkongfond	177	-	12	189
Balanserat resultat	-1 832	80	-	-1 752
Årets resultat	80	-80	67	67
<b>Eget kapital</b>	<b>198</b>	<b>0</b>	<b>162</b>	<b>359</b>

### Behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 752
Årets resultat	<u>67</u>
Totalt	<b>-1 685</b>

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas

Reservering fond för yttre underhåll	190
Att från yttre fond i anspråk ta	-8
Balanseras i ny räkning	<u>-1 867</u>
	<b>-1 685</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		843	840
Rörelseintäkter		6	6
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>850</b>	<b>846</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-666	-622
Övriga externa kostnader	7	-71	-101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28	-26
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-764</b>	<b>-749</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>85</b>	<b>97</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-18	-16
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18</b>	<b>-16</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>67</b>	<b>80</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>67</b>	<b>80</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	1 134	1 080
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 134</b>	<b>1 080</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 134</b>	<b>1 080</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1	0
Övriga fordringar	10	290	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	57	47
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>348</b>	<b>102</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		360	461
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>360</b>	<b>461</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>708</b>	<b>563</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 842</b>	<b>1 643</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		533	533
Balkongfond		189	177
Fond för yttre underhåll		1 322	1 240
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 044</b>	<b>1 949</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 752	-1 832
Årets resultat		67	80
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 685</b>	<b>-1 752</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>359</b>	<b>198</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 268	1 281
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 268</b>	<b>1 281</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		64	61
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	151	104
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>215</b>	<b>165</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 842</b>	<b>1 643</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Volontären 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag, K2.

#### 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	200 år
Fastighetsförbättringar	5-20 år

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 utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	88	86
Årsavgifter, bostäder	744	744
Övriga intäkter	18	16
<b>Summa</b>	<b>850</b>	<b>846</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	39	42
Fastighetsskötsel	1	0
Snöskottning	8	0
Städning	38	32
Trädgårdsarbete	6	0
Övrigt	6	5
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>80</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dörrar och lås/porttele	16	2
El	14	0
Fasader	0	13
Fönster	0	6
Gård/markytor	0	5
Hissar	30	10
Reparationer	6	22
Tak	0	12
<b>Summa</b>	<b>65</b>	<b>69</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	22	21
Sophämtning	55	28
Uppvärmning	245	254
Vatten	47	47
<b>Summa</b>	<b>370</b>	<b>350</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	47	40
Fastighetsförsäkringar	38	38
Fastighetsskatt	40	37
Kabel-TV	6	5
Övrigt	2	0
<b>Summa</b>	<b>134</b>	<b>120</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	3	2
Kameral förvaltning	36	50
Revisionsarvoden	17	17
Övriga förvaltningskostnader	14	33
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>101</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	18	16
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>16</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 366	1 366
Årets inköp	82	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 448</b>	<b>1 366</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-286	-259
Årets avskrivning	-28	-26
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-313</b>	<b>-286</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 134</b>	<b>1 080</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>579</i>	<i>579</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 765	14 793
Taxeringsvärde mark	45 593	30 360
<b>Summa</b>	<b>63 358</b>	<b>45 153</b>

<b>Not 10, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Nabo Klientmedelskonto	238	0
Skattefordringar	44	54
Skattekonto	8	0
<b>Summa</b>	<b>290</b>	<b>54</b>

<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkringspremier	36	35
Förvaltning	11	0
Kabel-TV	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	12
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>47</b>

<b>Not 12, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-03-28	1,43 %	1 268	1 280
<b>Summa</b>			<b>1 268</b>	<b>1 280</b>

Samtliga lån redovisas som långfristiga oberoende av bindningstid.

<b>Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	16	0
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	84	44
Uppvärmning	33	0
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	60
<b>Summa</b>	<b>151</b>	<b>104</b>

<b>Not 14, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	1 300	1 300
<b><i>Summa</i></b>	<b><i>1 300</i></b>	<b><i>1 300</i></b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ann Mari Brusewitz Hansson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anna Gustafsson  
Kassör (flyttat under året)

\_\_\_\_\_  
Sophie Jonsson  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Adam Tapper  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Linn Engdahl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Karl-Håkan Daniels  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Charlotte Laike  
Internrevisor