



# Årsredovisning 2023

## BRF VOLONTÄREN 13

### 702002-8986



Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.  
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. Föreningen registrerades 1972-06-29.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Volontären 13 på adressen Norrbackagatan 13 i Stockholm. Byggnaden, som uppfördes 1906-07 med ett gathus med fem bostadsvåningar och en källarvåning, ligger i Stockholm Stad och har beteckningen Volontären 13.



## Brf Volontären 13 Årsredovisning 2023

Föreningen har 22 lägenheter och 2 lokaler som upplåts med bostadsrätt. Den totala ytan enligt taxeringsbesked 2022 uppgår till 2 333 kvm, varav 2 096 kvm utgör bostadsyta. Tomtytan är 681 kvm och marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet har ingen del eller tomträtt har ingen del i en samfällighet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Efter inspektion av hela fastigheten tillsammans med konsult upprättades underhållsplanen år 2015. Den är omfattande och uppdateras kontinuerligt. Åtgärderna består från små till större underhåll. Föreningen åtgärdar de mindre underhållen när behov uppstår inom den lagda årsbudgeten. Större underhåll hanteras som egna projekt.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av föreningen. Den tekniska förvaltningen har skötts av Holmfast Fastighetsförvaltning AB

### **Försäkring**

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### **Styrelsens sammansättning**

Per Hednert	Ordförande
Mats Andersson	Ledamot
Gert Andersson	Kassör
Peter Granberg	Ledamot
Morgan Ekme fjord	Ledamot
Christina Liljeqvist	Ledamot

### **Valberedning**

Christina Borg och Hanna Apell.

### **Revisor**

Ricardo Olivares	Revisor
Paul Segerström	Internrevisor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09 och extra stämma om budgeten (höstmöte) hölls 2023-11-14. Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden. Föreningen har inga anställda. Inga arvoden har utbetalats under året.



### Fastighetens tekniska status

Åtgärd	År	Åtgärd	År
Ommålning balkongdörrar	2022	Uppdatering av brandskyddsplan	2021
Centralvärme	2020	Säkerhetsdörrar	2019
Trapphusrenovering och uppgradering av elsystem	2019	OVK	2017
Spolning av stammar	2017	Nytt hissmask. Norrbackag.	2015
Fibernät	2017	Ny avloppstam, Tomtebog.	2013
Tryckstegringspump	2014	Nya entréportar	2013
Spolning av stammar	2013	Brandskyddskontroll	2011
Renovering fasadsockel	2012	Gårdsrenovering	2009
Radonmätning	2011	Ny hiss, Tomtebogatan	2004
Balkonger	2005	Nytt tak	2001
Rökkanaler, tätning	2003	Målning trapphus	1996
Målning fönster	1999	Nya fönster	1973
Källare	1980		

### Förvaltningsberättelse

Verksamhetsåret 2023 präglades av försiktighet med kostnader, givet det höga ränteläget och allmänna prisutvecklingen. Föreningens kostnader steg mycket kraftigt, men det kunde i viss mån pareras genom återhållsamhet samt byte av leverantörer för teknisk förvaltning, hisskötsel samt revisor. Ett tidigare planerat fönsterbyte sköts på framtiden och genomförandet av förvaltningsplanen bromsades något. Dock har pågående brandskyddsprojekt fortsatt och en offert för nya brandsäkra källardörrar har accepterats för leverans i början av 2024. Mot bakgrund av de kraftigt ökade räntekostnaderna kommer årsavgifterna höjas med 10 % från 1 januari 2024.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat 2023.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 38 och årets slut 38 st. Föreningen har engagerade medlemmar som i många fall bott länge i föreningens fastighet. Under året skedde endast byte av medlem i en av lägenheterna.



# Brf Volontären 13

## Årsredovisning 2023

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 509	1 492	1 428	1 248
Resultat efter finansiella poster	-144	127	-121	-64
Soliditet, %	-14	-14	-14	-14
Yttre fond	2 478	1 534	379	353
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	487	487	480	480
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 515	5 508	5 897	5 935
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	498			
Sparande per kvm	39			
Räntekänslighet	11,06			
Energikostnad per kvadratmeter	187			

<b>Förändringar i eget kapital</b>	<b>2022</b>	<b>Disp. Res.</b>	<b>Övr. disp.</b>	<b>2021</b>
Insatser	236 500	0	0	236 500
Fond, yttre underhåll	1 714 616	0	763 624	2 478 240
Uppskrivningsfond	500 000	0	0	500 000
Reservfond	5 000	0	0	5 000
Balanserat resultat	-4 265 105	-750 000	126 687	-4 888 418
<u>Årets resultat</u>	<u>126 687</u>	<u>-126 687</u>	<u>-143 963</u>	<u>-143 963</u>
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 682 302</b>	<b>-876 687</b>	<b>746 348</b>	<b>-1 812 641</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

Ansamlad förlust	-4 888 418
Årets förlust	-143 963
	<b>-5 032 381</b>

Behandlas så att;

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
I ny räkning överföres	-5 332 381
	<b>-5 032 381</b>





Balansräkning	Not	År 2023	År 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>År 2023</b>	<b>År 2022</b>
Byggnader och mark	11	9 985 885	10 191 588
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	580 016	597 139
Inventarier, verktyg och installationer	13	35 515	47 354
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 601 416</b>	<b>10 836 081</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 601 416</b>	<b>10 836 081</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		75 450	54 531
Övriga fordringar		119 294	102 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	34 943	61 144
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>229 687</b>	<b>218 579</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		877 139	772 157
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>877 139</b>	<b>772 157</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 106 826</b>	<b>990 736</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 708 242</b>	<b>11 826 817</b>



Balansräkning	Not	År 2022	År 2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>År 2023</b>	<b>År 2022</b>
Medlemsinsatser		236 500	236 500
Uppskrivningsfond		500 000	500 000
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		2 478 240	1 714 616
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 219 740</b>	<b>2 456 116</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 888 419	-4 265 105
Årets resultat		-143 963	126 687
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 032 382</b>	<b>-4 138 418</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 812 641</b>	<b>-1 682 302</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	15	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		0	0
Kortfristig del av långfristig skuld	15	12 866 908	12 898 068
Leverantörsskulder		137 964	166 048
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	516 011	445 003
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 520 883</b>	<b>13 509 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 708 242</b>	<b>11 826 817</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01-23-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster		393 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-259 170
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>134 179</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar		-37 001
Förändring av kortfristiga fordringar		25 893
Förändring av leverantörsskulder		-28 084
Förändring av kortfristiga skulder		24 091
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>119 078</b>
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar		-14 096
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-14 096</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>104 982</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början		772 157
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>877 139</b>





## Balansräkning Noter

Not

År 2022

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Fastighetsförbättringar	1,66 - 3,33%
Markanläggningar	2,00%
Maskiner och inventarier	10,00%
Byggnader	2,00%

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter	1 163 248	1 163 248
Hysesintäkter bredband	40 068	40 068
Andrahandsuthyrningar	0	0
Pantsättningsavgifter	525	946
Överlåtelseavgifter	1 312	1 190
Öresutjämning	44	44
Återbetalning All Framtid	8 000	9 200
Värme och varmvatten	296 097	277 801
<b>Summa</b>	<b>1 509 294</b>	<b>1 492 497</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Övriga intäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 4 Fastighetsskötsel

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskötsel	35 370	43 724
Snöskottning	16 540	6 996
Städning	39 720	37 010
Trädgård	6 219	6 448



Brf Volontären 13  
Årsredovisning 2023

10

Sotning	0	0
Hissar	34 332	27 045
Övriga kostnader	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>132 181</b>	<b>121 223</b>
<b><u>Not 5 Reparationer</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Reparationer	2 580	73 750
Stambyten	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>2 580</b>	<b>73 750</b>
<b><u>Not 6 Planerade underhåll</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Fjärrvärme	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Not 7 Taxebundna kostnader</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Fjärrvärme	296 097	277 801
Fastighetsel	13 735	21 936
Sophämtning	52 529	32 121
Vatten	<u>74 726</u>	<u>77 256</u>
<b>Summa</b>	<b>437 087</b>	<b>409 114</b>
<b><u>Not 8 Övriga driftskostnader</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Bredband	40 068	40 068
Fastighetsförsäkring	66 849	63 349
Fastighetsskatt	98 610	100 390
Kabel-TV	5 434	4 926
Medlemsavgift	<u>4 830</u>	<u>4 760</u>
<b>Summa</b>	<b>215 791</b>	<b>213 493</b>
<b><u>Not 9 Övriga externa kostnader</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Revisionsarvode	44 107	30 578
Övriga förvaltningskostnader	46 925	55 110
Bank- och pantbrevskostnader	<u>3 610</u>	<u>3 754</u>
<b>Summa</b>	<b>94 642</b>	<b>89 442</b>
<b><u>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Räntekostnader	<u>-536 312</u>	<u>225 794</u>
<b>Summa</b>	<b>-536 312</b>	<b>225 794</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Ingående anskaffningsvärden	12 763 159	12 763 159
Inköp	0	0
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>12 763 159</b>	<b>12 763 159</b>
Ingående avskrivningar	-2 571 571	-2 367 540
Årets avskrivningar	-205 703	-204 031
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-2 777 274</b>	<b>-2 571 571</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 985 885</b>	<b>10 191 588</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 985 000	29 985 000
Taxeringsvärden mark	71 433 000	71 433 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>101 418 000</b>	<b>101 418 000</b>

**Not 12 Maskiner & andra tekn. anlägg.**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Ingående anskaffningsvärden	856 136	856 136
Inköp	0	0
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>856 136</b>	<b>856 136</b>
Ingående avskrivningar	-258 997	-241 874
Årets avskrivningar	-17 123	-17 123
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-276 120</b>	<b>-258 997</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>580 016</b>	<b>597 139</b>

**Not 13 Inventarier, verktyg & installationer**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Ingående anskaffningsvärden	118 393	118 393
Inköp	0	0
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>118 393</b>	<b>118 393</b>
Ingående avskrivningar	-71 039	-59 200
Årets avskrivningar	-11 839	-11 839
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-82 878</b>	<b>-71 039</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 515</b>	<b>47 354</b>

**Not 14 Förutbet. kostn. & upplupn. intäkt.**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Snöskottningsavtal 2023	6 996	6 996
Ownit, att fakturera kvartal 2023	0	0
Hissavtal 2023	0	5 738
Fortnox, program januari, februari 2023	1 666	1 387
Holmfast, januari 2023	0	2 926
Medlemsavgift Borätterna 2023	4 830	4 830
Förbetalda försäkringar	11 434	10 652
Förbetalda bredband	10 017	10 017
<b>Totalt</b>	<b>34 943</b>	<b>42 546</b>



**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

		<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
582932	2024-04-17	3 000 000	3 000 000
563717	2023-02-23	6 000 000	6 000 000
567324	2024-03-04	1 000 000	1 000 000
<u>560310</u>	2024-02-12	<u>2 866 908</u>	<u>2 898 068</u>
Totalt		12 866 908	12 898 068

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

**Not 16 Upplupn. kostn. & förutbet. intäkt.**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Förutbetalda hyror/avgifter	404 177	364 523
Utgiftsräntor	81 713	54 264
Vatten och sophantering	0	0
Övriga	<u>30 121</u>	<u>0</u>
<b>Totalt</b>	<b>516 011</b>	<b>418 787</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Fastighetsinteckningar	<u>13 920 000</u>	<u>13 920 000</u>
<b>Totalt</b>	<b>13 920 000</b>	<b>13 920 000</b>

Per Hednert  
Ordförande

Mats Andersson  
Ledamot

Morgan Ekmefjord  
Ledamot

Peter Granberg  
Ledamot

Gert Andersson  
Ledamot

Christina Liljeqvist  
Ledamot

Paul Segerström  
Internrevisor

Ricardo Olivares  
Revisor