



Årsredovisning 2022

BRF VOLONTÄREN 13

702002-8986





Brf Volontären 13

Årsredovisning 2022

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.
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.
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 kvmoch marken innehas med äganderätt.

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
Josefina Frenk	Ledamot
Morgan Ekmefjord	Ledamot
Christina Liljeqvist	Suppleant
Micaela Löwenhielm	Avgick under året p.g.a. utlandstjänst

Valberedning

Christina Borg och Hanna Apell.

Revisor

Fredrik Åborg	Revisor
Paul Segerström	Internrevisor



Brf Volontären 13 Årsredovisning 2022

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10 och extra stämma om budgeten (höstmöte) hölls 2022-11-19. Styrelsen har haft 11 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		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räntekostnaden har stigit på grund av omvärldshändelser.

Föreningen har under året amorterat bort 3 lån på sammanlagt över 800 000 kr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 37 och årets slut 38 st.

En överlåtelse har skett under året.



Brf Volontären 13 Årsredovisning 2022

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 492	1 428	1 248	1 060
Resultat efter finansiella poster	127	-121	-64	-1 289
Soliditet, %	-14	-14	-14	-48
Yttre fond	1 534 074	379	353	365
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	487	480	480	480
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 406	5 897	5 935	3 401

Förändringar i eget kapital	2021	Disp. Res.	Övr. disp.	2022
Insatser	236 500	0	0	236 500
Fond, yttre underhåll	547 292	0	1 167 324	1 714 616
Uppskrivningsfond	500 000	0	0	500 000
Reservfond	5 000	0	0	5 000
Balanserat resultat	-2 991 962	-1 155 000	-118 143	-4 265 105
<u>Årets resultat</u>	<u>-118 143</u>	<u>118 143</u>	<u>126 687</u>	<u>126 687</u>
Eget kapital	-1 821 313	-1 036 857	1 175 868	-1 682 302

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

Ansamlad förlust	-4 265 105
Årets vinst	126 687
	-4 138 418

Behandlas så att;

Reservering fond för yttre underhåll	750 000
I ny räkning överföres	3 388 418
	4 138 418



Brf Volontären 13 Årsredovisning 2022

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

Resultaträkning	Not	År 2022	År 2021
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 492 497	1 420 876
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 839
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 492 497	1 427 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4-8	-817 580	-1 030 312
Övriga externa kostnader	9	-89 443	-122 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-232 993	-232 993
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelsekostnader		-1 140 016	-1 385 661
Rörelseresultat		352 481	42 054
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-225 794	-163 003
Summa finansiella poster		-225 794	-163 003
Resultat efter finansiella poster		126 687	-120 949
Skatt som belastar årets resultat		0	2 806
Resultat före skatt		126 687	-118 143
Årets resultat		126 687	-118 143



Balansräkning

Not

År 2022

År 2021

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

		År 2022	År 2021
Byggnader och mark	11	10 191 588	10 349 952
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	597 139	614 262
Inventarier, verktyg och installationer	13	47 354	59 193
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 836 081	11 023 407

Summa anläggningstillgångar

10 836 081 **11 023 407**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		54 531	83 810
Övriga fordringar		102 904	421 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 144	43 630
Summa kortfristiga fordringar		218 579	549 041

Kassa och bank

Kassa och bank		772 157	855 885
Summa kassa och bank		772 157	855 885
Summa omsättningstillgångar		990 736	1 404 926

SUMMA TILLGÅNGAR

11 826 817 **12 428 333**



Balansräkning	Not	År 2022	År 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		År 2022	År 2021
Medlemsinsatser		236 500	236 500
Uppskrivningsfond		500 000	500 000
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		1 714 616	547 292
Summa bundet eget kapital		2 456 116	1 288 792
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 265 105	-2 991 963
Årets resultat		126 687	-118 143
Summa fritt eget kapital		-4 138 418	-3 110 105
Summa eget kapital		-1 682 302	-1 821 313
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	15	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	0
Kortfristig del av långfristig skuld	15	12 898 068	13 758 539
Leverantörsskulder		166 048	92 487
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	445 003	398 620
Summa kortfristiga skulder		13 509 119	14 249 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 826 817	12 428 333
Noter			



Brf Volontären 13

Årsredovisning 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>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgifter	1 163 248	1 096 640
Hysesintäkter bredband	40 068	36 729
Andrahandsuthyrningar	0	613
Pantsättningsavgifter	946	4 257
Överlåtelseavgifter	1 190	7 140
Öresutjämning	44	9
Återbetalning All Framtid	9 200	8 800
Värme och varmvatten	277 801	266 688
Summa	1 492 497	1 420 876

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Övriga intäkter	0	6 839
Summa	0	6 839

Not 4 Fastighetsskötsel

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel	43 724	55 074
Snöskottning	6 996	28 762
Städning	37 010	34 050
Trädgård	6 448	12 295
Sotning	0	30 375
Hissar	27 045	30 864
Övriga kostnader	0	2 250
Summa	121 223	193 670



Brf Volontären 13
Årsredovisning 2022

<u>Not 5 Reparationer</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Reparationer	73 750	300 812
Stambyten	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	73 750	300 812
<u>Not 6 Planerade underhåll</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fjärrvärme	0	<u>0</u>
Summa	0	0
<u>Not 7 Taxebundna kostnader</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fjärrvärme	277 801	266 688
Fastighetsel	21 936	15 939
Sophämtning	32 121	27 958
Vatten	<u>77 256</u>	<u>53 068</u>
Summa	409 114	363 653
<u>Not 8 Övriga driftskostnader</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bredband	40 068	36 729
Fastighetsförsäkring	63 349	62 408
Fastighetsskatt	100 390	63 536
Kabel-TV	4 926	4 794
Medlemsavgift	<u>4 760</u>	<u>4 710</u>
Summa	213 493	172 177
<u>Not 9 Övriga externa kostnader</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Revisionsarvode	-30 578	38 250
Övriga förvaltningskostnader	-55 110	80 556
Bank- och pantbrevskostnader	<u>-3 754</u>	<u>3 550</u>
Summa	-89 442	122 356
<u>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader	<u>225 794</u>	<u>163 003</u>
Summa	225 794	163 003



Brf Volontären 13
Årsredovisning 2022

<u>Not 11 Byggnader och mark</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	12 717 492	12 717 492
Inköp	45 667	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	12 763 159	12 717 492
Ingående avskrivningar	-2 367 540	-2 163 509
Årets avskrivningar	-204 031	-204 031
Utgående ack. avskrivningar	-2 571 571	-2 367 540
Utgående redovisat värde	10 191 588	10 349 952
Taxeringsvärden byggnader	29 985 000	23 948 000
Taxeringsvärden mark	71 433 000	61 475 000
Summa taxeringsvärden	101 418 000	85 423 000
<u>Not 12 Maskiner & andra tekn. anlägg.</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	856 136	856 136
Inköp	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	856 136	856 136
Ingående avskrivningar	-241 874	-224 751
Årets avskrivningar	-17 123	-17 123
Utgående ack. avskrivningar	-258 997	-241 874
Utgående redovisat värde	597 139	614 262
<u>Not 13 Inventarier, verktyg & installationer</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående anskaffningsvärden	118 393	118 393
Inköp	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	118 393	118 393
Ingående avskrivningar	-59 200	-47 361
Årets avskrivningar	-11 839	-11 839
Utgående ack. avskrivningar	-71 039	-59 200
Utgående redovisat värde	47 354	59 193
<u>Not 14 Förutbet. kostn. & upplupn. intäkt.</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Snöskottningsavtal 2023	6 996	6 996
Ownit, att fakturera kvartal 2023	0	10 017
Hissavtal 2023	5 738	7 610
Fortnox, program januari, februari 2023	1 387	1 484
Holmfast, januari 2023	2 926	2 673
Medlemsavgift Borätterna 2023	4 830	4 760
Förbetalda försäkringar	10 652	10 090
Förbetalda bredband	10 017	0
Totalt	42 546	43 630



Brf Volontären 13 Årsredovosning 2022

Not 15 Skulder till kreditinstitut

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lån 1	2023-01-14	3 000 000	3 000 000
Lån 2	2023-03-02	6 000 000	6 000 000
Lån 3	2023-02-21	1 000 000	1 000 000
Lån 4		0	331 250
Lån 5		0	225 000
Lån 6		0	273 061
<u>Lån 7</u>	2023-02-10	<u>2 898 068</u>	<u>2 929 228</u>
Totalt		12 898 068	13 758 539

varav kortfristig del av långfristig skuld 48 224 88 224

Not 16 Upplupn. kostn. & förutbet. intäkt.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förutbetalda hyror/avgifter	364 523	365 352
Utgiftsräntor	54 261	22 598
Vatten och sophantering	0	13 526
Övriga	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt	418 784	401 476

Not 17 Ställda säkerheter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsinteckningar	<u>13 920 000</u>	<u>13 920 000</u>
Totalt	13 920 000	13 920 000

Per Hednert
Ordförande

Mats Andersson
Ledamot

Morgan Ekmefjord
Ledamot

Josefina Frenk
Ledamot

Gert Andersson
Ledamot

Paul Segerström
Internrevisor

Fredrik Åborg
Revisor