



2021

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Volontären 19 upa



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsföreningen Volontären 19 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet bereda sina medlemmar bostäder.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1922-10-14. Nuvarande stadgar registrerades 2021-06-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

Styrelsen

Johan Modig	Ordförande
Örjan Mattias Lindberger	Sekreterare
Marcus Johansson	Kassör
Carina Winte Jernström	Ledamot
Anna Åqvist	Ledamot

Milton Daniel Andersson	Suppleant
Castellanos	
Louise Maria Mathiasdotter Persson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Milton Daniel Andersson Castellanos, Marcus Johansson, Örjan Mattias Lindberger, Johan Modig, Louise Maria Mathiasdotter Persson, Carina Winte Jernström och Anna Åqvist.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali
Jörgen Götehed

Ordinarie Extern
Ordinarie Extern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Linnea Höjld
Niclas Jernström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-13.

Extra föreningsstämma hölls 2021-05-05. Extra stämma med anledning av ändring av stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VOLONTÄREN 19	1922	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Husen står på friköpt mark.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.

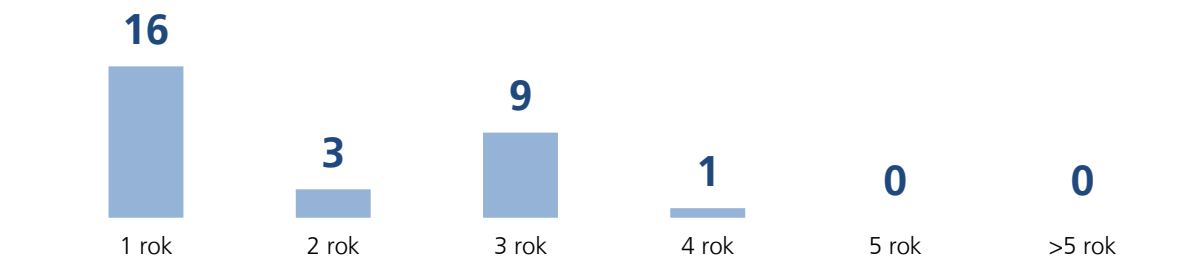
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 871 m², varav 1 639 m² utgör boyta och 232 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotograf Stefan Berg KB	47 m ²	36 mån
Arethé Stockholm KB	47 m ²	30 Sep 2022

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamventiler	2021	
Passersystem	2021	
Gårdsbjälklag	2020 - 2021	
Reparation av bil hiss	2020	
Takrenovering	2019 - 2020	Byte av plåt samt målning
OVK åtgärder	2019	OVK Godkänd
Byte av tvättmaskin	2019	
Fönsterrenovering	2018	Renovering av samtliga fönster
Modernisering av personhiss	2015	
Reparation hisschakt bil hiss	2014	Ombyggd tröskelport mot gatan
Reparation yttertak gathus	2014	Inträngande vatten Lgh 31
Reparation vattenskador	2014	Lgh 15 och Lgh 11 samt Lgh 19/20 och Lgh 16
Reparation av portar till bil hiss	2013	
Modernisering av maskinpark i tvättstuga	2013	Utbyte av tvättmaskin och torktumlare genomfört november 2013
Medlemmarna har bekostat och installerat 20 balkonger och 2 terrassdörrar	2012	Slut besiktigt 2012-02-08
Reparation yttertak gathuset	2011	Installation av värme stup/hängrännor mot gården
Reparation av elsystem gårdshuset	2011	Ny stigarledning till vinden, ny vindsbelysning
Reparation av bjälklag i garage	2010 - 2011	Tätning av gårdens ytskikt ingår, klart sep. 2011
Målning av yttertak	2008	Både gårds- och gatuhus
Målning av trapphus	2006	Både gårds- och gatuhus
Bredband	2005	Kapacitet 100Mbit
Rörstambyte	2002	Total översyn inkl. ny tvättstuga m.m.
Omputsning av fasad	1999	Bättring av fasad på gatuhuset efter total omputsning 1986
Omläggning av tak	1998	Tak och bjälkar uppdaterade
Ny fjärrvärmeväxlare installerad	1995	
Nyinstallation hiss	1994	Nytt hissmaskinrum, vajrar m.m.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit AB, Com Hem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning av trapphus, entréer, tvättstuga	SOL Facility Services
Personhiss och bil hiss/portar	KONE Sverige AB
Maskinutrustning tvättstuga	Miele AB
UC fjärrvärme	Climapac Stockholm AB
Passersystem	Storstadens Lås AB

Föreningens ekonomi

I enlighet med styrelsens långsiktiga arbete för att säkerställa en god ekonomi i föreningen så beslutades en avgiftshöjning med 2% fr.o.m. 1 januari 2022. Eventuella framtida höjningar förväntas ske i linje med index.

Under hösten har föreningen kommit överens om att överta Arethé Stockholms AB:s lokal senast den 30 sep 2022. Styrelsens plan är att konvertera lokal till medlemsbostad.

Styrelsen ser en fortsatt positiv utveckling av föreningens ekonomi.

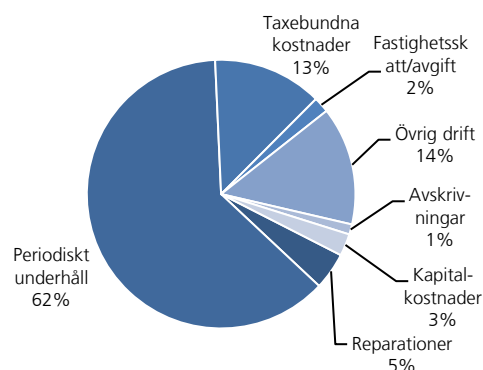
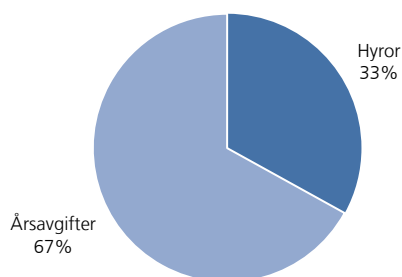
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 717 652	823 836
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 393 444	1 222 844
Finansiella intäkter	384	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	8
Ökning av långfristiga skulder	0	3 971 936
Ökning av kortfristiga skulder	40 521	1 149 045
	1 434 349	6 343 833
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 529 150	3 382 612
Finansiella kostnader	98 181	67 405
Minskning av långfristiga skulder	14 032	0
	3 641 364	3 450 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 510 639	3 717 652
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 207 013	2 893 816

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av våren avslutades gårdsbjälklags renoveringen.

Under sommaren och hösten byttes passersystemet och stamventiler.

Vid extrastämma beslutades att ändra stadgarna för att ge flexibilitet runt styrelsens sammansättning - numera kan antal styrelsemedlemmar uppgå till minst tre (3) och högst fem (5), samt två (2) suppleanter. Tidigare var antal styrelsemedlemmar enligt stadgarna tre (3) samt två (2) suppleanter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	605	476	418	376
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 882	1 878	1 853	1 818
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 336	5 345	2 242	1 620
Elkostnad/m ² totalyta	42	35	36	28
Värmekostnad/m ² totalyta	160	145	154	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	21	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	36	24	19
Soliditet (%)	0	0	0	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 277	-2 271	-1 123	-1 336
Nettoomsättning (tkr)	1 389	1 206	1 171	1 117

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 639 m² bostäder och 232 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	459 014	0	0	459 014
Reservfond	93 162	0	0	93 162
Upplåtelseavgifter	641 900	0	0	641 900
Kapitaltillskott	251 250	0	0	251 250
S:a bundet eget kapital	1 445 326	0	0	1 445 326
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 648 452	0	-2 271 150	-2 377 302
Årets resultat	-2 277 480	-2 277 480	2 271 150	-2 271 150
S:a ansamlad förlust	-6 925 932	-2 277 480	0	-4 648 452
S:a eget kapital	-5 480 606	-2 277 480	0	-3 203 126

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 277 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 648 452
summa balanserat resultat	-6 925 932

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 925 932
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 388 604	1 205 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 840	17 043
Summa rörelseintäkter		1 393 444	1 222 844

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 208 540	-2 782 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 085	-560 499
Personalkostnader	Not 6	4 474	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-43 977	-43 977
Summa rörelsekostnader		-3 573 128	-3 426 589

RÖRELSERESULTAT

-2 179 683 **-2 203 745**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		384	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 181	-67 405
Summa finansiella poster		-97 797	-67 405

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 277 480 **-2 271 150**

ÅRETS RESULTAT

-2 277 480 **-2 271 150**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	2 138 608	2 182 586
Summa materiella anläggningstillgångar	2 138 608	2 182 586
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 141 408	2 185 386
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	1 510 767	3 717 780
Summa kortfristiga fordringar	1 510 767	3 717 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 510 767	3 717 780
SUMMA TILLGÅNGAR	3 652 175	5 903 166

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 100 914	1 100 914
Reservfond		93 162	93 162
Kapitaltillskott		251 250	251 250
Summa bundet eget kapital		1 445 326	1 445 326
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 648 452	-2 377 302
Årets resultat		-2 277 480	-2 271 150
Summa ansamlad förlust		-6 925 932	-4 648 452
SUMMA EGET KAPITAL		-5 480 606	-3 203 126
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 561 195	7 575 227
Summa långfristiga skulder		7 561 195	7 575 227
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 014 032	1 014 032
Leverantörsskulder		59 335	114 691
Skatteskulder		4 860	5 068
Övriga skulder		105 735	8 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	387 624	388 451
Summa kortfristiga skulder		1 571 586	1 531 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 652 175	5 903 166

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Fasad	50 år	50 år
Tak	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	972 979	764 484
Hyror bostäder	37 824	37 824
Hyror lokaler	199 332	198 782
Hyror garage	242 790	261 525
Kabel-TV intäkter	7 656	7 656
Bredbandsintäkter	25 740	25 740
Hyresrabatt	-97 702	-90 215
Öresutjämning	-15	5
	1 388 604	1 205 801

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga erhållna bidrag	0	12 423
Återbäring försäkringsbolag	4 840	4 620
	4 840	17 043

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	55 008	53 256
	Hissbesiktning	5 302	3 668
	Myndighetstillsyn	0	7 200
	Gård	10 228	0
	Serviceavtal	22 510	15 755
	Förbrukningsmateriel	2 727	1 379
	Teleport/hissanläggning	3 071	0
	Brandskydd	6 063	14 850
		104 909	96 108
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 780
	Tvättstuga	7 982	315
	Entré/trapphus	8 238	0
	Lås	0	1 111
	VVS	25 218	36 463
	Ventilation	0	2 929
	Elinstallationer	67 814	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 075	0
	Hiss	23 060	141 283
	Skador/klotter/skadegörelse	4 125	0
	Vattenskada	24 205	0
		164 716	192 881
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 815 793	0
	Lås	100 153	0
	Värmeanläggning	193 245	0
	Ventilation	44 563	0
	Tak	0	147 072
	Mark/gård/utemiljö	134 166	1 769 182
		2 287 920	1 916 254
	Taxebundna kostnader		
	El	78 868	65 874
	Värme	298 714	270 838
	Vatten	53 194	49 880
	Sophämtning/renhållning	34 901	29 618
	Grovsopor	18 230	0
		483 907	416 210
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 695	42 042
	Kabel-TV	8 645	8 566
	Bredband	46 406	43 155
		98 746	93 763
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 341	67 471
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 208 540	2 782 686

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	7 434	5 061
	Juridiska åtgärder	96 912	10 313
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 000	20 813
	Föreningskostnader	450	906
	Förvaltningsarvode	75 056	73 452
	Administration	3 709	104 285
	Korttidsinventarier	1 949	0
	Konsultarvode	113 525	340 669
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 050	5 000
		325 085	560 499
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-4 500	30 000
	Sociala kostnader	26	9 426
		-4 474	39 426
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Förbättringar	43 977	43 977
		43 977	43 977
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 456 717	4 456 717
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 456 717	4 456 717
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 274 131	-2 230 153
	Årets avskrivningar enligt plan	-43 977	-43 977
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 318 108	-2 274 131
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 138 608	2 182 586
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 687 494	1 687 494
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 138 000	21 138 000
	Taxeringsvärde mark	46 265 000	46 265 000
		67 403 000	67 403 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 800 000	64 800 000
	Lokaler	2 603 000	2 603 000
		67 403 000	67 403 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	27 294
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-27 294
	Utgående anskaffningsvärde	0	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	-27 294
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	27 294
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	128	128
	Klientmedel hos SBC	614 279	3 717 652
	Räntekonto hos SBC	896 360	0
		1 510 767	3 717 780

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,130 %	5 000 000	5 000 000	2025-07-30
	Handelsbanken	1,120 %	1 375 227	1 389 259	2023-10-30
	Handelsbanken	0,750 %	1 000 000	1 000 000	2022-12-30
	Handelsbanken	1,190 %	1 200 000	1 200 000	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		8 575 227	8 589 259	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 014 032	-1 014 032	
			7 561 195	7 575 227	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 505 067 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 597 000	8 597 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	30 000	34 500
	Sociala avgifter	9 426	9 400
	Ränta	12 917	14 924
	Avgifter och hyror	335 281	329 627
		387 624	388 451

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Johan Modig
Ordförande

Örjan Mattias Lindberger
Sekreterare

Marcus Johansson
Kassör

Carina Winte Jernström
Ledamot

Anna Åqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Adnin Ali
Extern revisor

Jörgen Götehed
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BF Volontären 19 upa, org.nr. 702002-5453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Volontären 19 upa för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorernas ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Volontären 19 upa för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorernas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se