

# Brf Volontären

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Volontären**  
743000-2092  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Volontären, 743000-2092, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-07-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-17 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lars Malmqvist	Ordförande	2024
Ann-Christin Sjöstrand	Ledamot	2024
Kjeld Schultz Jensen	Ledamot	2024
Malin Lindstrand	Ledamot	2025
John Englund	Ledamot	2025

#### Styrelsesuppleanter

Öllegård Gren	Suppleant	2024
---------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Ros-Marie Johansson	Medlemsrevisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Leif Malmqvist	Sammanställande
Ronny Persson	

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Helsingborg Volontären 1 och Helsingborg Kadetten 1 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 246 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adresser är Volontärsgatan 1A-13C och 2A-10D.

Föreningen upplåter 246 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 68 förråd samt 350 parkeringsplatser med hyresrätt. Föreningen disponerar parkeringsplatser utomhus, plats i varmgarage, MC-plats i varmgarage, plats i kallgarage, MC-plats i kallgarage, parkeringsplats för lätt lastbil samt gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning

1 rokv	1 rok	2 rokv	2 rok	3 rok	4 rok
3	8	1	51	111	72

Total tomtarea:	39 796 kvm
Total bostadsarea:	19 021 kvm
Total lokalarea:	602 kvm
Total garagearea:	4 336 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Bredablick Teknisk Förvaltning Skåne AB	160 kvm
Lars Asp	62 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Security Assistance	Jour
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Serviceavtal måsbekämpning
Bravida Prenad	Serviceavtal portar, taggsystem, tvättbokningar
Bravida Prenad	Serviceavtal larm i garage
Tak & Tak i Helsingborg	Serviceavtal tak

## **Reparationer och Underhåll**

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 169 204 kr och planerat underhåll för 4 627 081 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-09-27 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 526 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 231 kr per kvm.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelse

Under 2023 har 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 15 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 322 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 319 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgiftern från den 1 februari 2024 med 6 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/2021*</b>	<b>2019/2020</b>
Rörelsens intäkter	15 466	14 970	19 372	14 520
Resultat efter finansiella poster	-1 269	326	808	1 704
Förändring av underhållsfond	-101	504	-761	1 788
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	80	1 070	2 793	834
Sparande kr / kvm	192	216	215	207
Soliditet (%)	32	31	31	30
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	747	732	718	718
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	92	93	94	94
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	747	732	718	718
Driftskostnad, kr / kvm	356	339	326	328
Energikostnad, kr / kvm	144	143	138	129
Ränta, kr / kvm	53	17	27	31
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	189	171	170	172
Lån, kr / kvm	2 213	2 359	2 380	2 453
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	2 788	2 972	2 998	3 090
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Snittränta (%)	2,39	0,73	1,12	1,27

\* Föreningen har förlängt sitt räkenskapsår till 2020-09-01 - 2021-12-31.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 124 445</b>	<b>19 971 790</b>	<b>5 706 292</b>	<b>325 564</b>
Disposition enligt föreningsstämma			325 564	-325 564
Avsättning till underhållsfond		4 526 000	-4 526 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 627 081	4 627 081	
Årets resultat				-1 268 973
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 124 445</b>	<b>19 870 709</b>	<b>6 132 937</b>	<b>-1 268 973</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 031 856
Årets resultat före fondförändring	-1 268 973
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-4 526 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 627 081
Summa över/underskott	4 863 964

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>4 863 964</b>
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	15 197 992	14 623 441
Övriga rörelseintäkter	3	267 733	346 989
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 465 725</b>	<b>14 970 430</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-13 331 294	-11 952 733
Övriga kostnader	7	-613 655	-735 451
Personalkostnader	8	-313 711	-299 043
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 248 280	-1 248 280
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 506 940</b>	<b>-14 235 507</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-41 215</b>	<b>734 923</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 893	3 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 268 651	-412 512
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 227 758</b>	<b>-409 359</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 268 973</b>	<b>325 564</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 268 973</b>	<b>325 564</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	74 838 116	75 976 764
Inventarier, maskiner och installationer	11	3 092 957	3 202 589
Summa materiella anläggningstillgångar		77 931 073	79 179 353

**Summa anläggningstillgångar**

		77 931 073	79 179 353
--	--	------------	------------

**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		-	5 684
Övriga fordringar		106 034	59 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	435 074	431 171
Summa kortfristiga fordringar		541 108	496 456

***Kassa och bank***

	13	3 059 398	6 967 948
--	----	-----------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		3 600 506	7 464 404
--	--	-----------	-----------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		81 531 579	86 643 757
--	--	------------	------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 124 445	1 124 445
Underhållsfond		19 870 709	19 971 790
Summa bundet eget kapital		20 995 154	21 096 235
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 132 937	5 706 291
Årets resultat		-1 268 973	325 564
Summa fritt eget kapital		4 863 964	6 031 855
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 859 118</b>	<b>27 128 090</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	-	19 025 000
Summa långfristiga skulder		-	19 025 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	53 025 000	37 500 000
Leverantörsskulder		897 421	969 287
Skatteskulder		50 436	38 255
Övriga skulder		28 550	196 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 671 054	1 786 578
Summa kortfristiga skulder		55 672 461	40 490 667
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 531 579</b>	<b>86 643 757</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-41 215	734 923
Avskrivningar	1 248 280	1 248 280
	<b>1 207 065</b>	<b>1 983 203</b>
Erhållen ränta	40 893	3 153
Erlagd ränta	-1 268 651	-412 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-20 693</b>	<b>1 573 844</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-44 652	-21 953
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-343 205	435 639
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-408 550</b>	<b>1 987 530</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	34 000 000	15 000 000
Amortering av låneskulder	-37 500 000	-15 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 908 550</b>	<b>1 487 530</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 967 948</b>	<b>5 480 418</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 059 398</b>	<b>6 967 948</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	40 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	14 209 897	13 863 648
Hyror lokaler	58 788	41 420
Hyror p-platser/garage	877 333	657 277
Övriga objekt	51 974	61 096
<b>Summa</b>	<b>15 197 992</b>	<b>14 623 441</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	19 485	35 916
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 760	3 653
Övriga intäkter	239 488	307 420
<b>Summa</b>	<b>267 733</b>	<b>346 989</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 104 632 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 253	2 519
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 328	29 124
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 521	16 391
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	30 698
VA & sanitet, installationer	30 779	51 163
Värme, installationer	1 619	956
Ventilation, installationer	10 225	4 202
El, installationer	39 892	16 629
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	38 475
Huskropp	2 731	-
Markytor	34 149	8 650
Vattenskador	2 707	38 457
<b>Summa</b>	<b>169 204</b>	<b>237 264</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	71 801	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	26 691	19 538
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	161 250	67 728
Övrigt, gemensamma utrymmen	247 201	225 303
VA & sanitet, installationer	-	50 834
Värme, installationer	2 733 329	-
El, installationer	562 500	-
Markytor	591 250	2 939 632
Övrigt	233 059	299 119
<b>Summa</b>	<b>4 627 081</b>	<b>3 602 154</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	453 664	436 444
Teknisk förvaltning	3 180 825	2 937 451
Besiktningkostnader	34 746	3 568
Bevakningskostnader	1 993	-
Snöröjning	42 762	50 457
Serviceavtal	160 753	155 526
Förbrukningsmaterial	77 479	73 118
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 800	1 888
El	334 588	490 350
Uppvärmning	2 050 514	1 983 505
Vatten och avlopp	1 060 259	953 780
Avfallshantering	308 994	257 457
Försäkringar	251 668	230 889
Systematiskt brandskyddsarbete	39 768	44 884
Kabel-TV	140 477	128 668
Bredband	394 719	365 330
<b>Summa</b>	<b>8 535 009</b>	<b>8 113 315</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	1 688	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 943	16 747
Kontorsmateriel och trycksaker	8 417	11 418
Tele och post	49 957	42 884
Förvaltningskostnader	451 607	459 515
Revision	36 500	32 250
Jurist- och advokatkostnader	13 202	11 334
Bankkostnader	550	3 794
IT-tjänster	4 845	5 578
Övriga externa tjänster	26 375	150 539
Övriga externa kostnader	8 571	1 392
<b>Summa</b>	<b>613 655</b>	<b>735 451</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	260 000	250 000
Föreningsvald revisor	4 200	4 200
Valberedning	1 998	-
Utbildning	1 619	1 494
<b>Summa</b>	<b>267 817</b>	<b>255 694</b>
Sociala avgifter	45 894	43 349
<b>Summa</b>	<b>313 711</b>	<b>299 043</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 138 648	1 138 647
Inventarier, maskiner och installationer	109 632	109 633
<b>Summa</b>	<b>1 248 280</b>	<b>1 248 280</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	113 864 796	113 864 796
-Mark	4 533 600	4 533 600
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>118 398 396</b>	<b>118 398 396</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-42 421 632	-41 282 985
	-42 421 632	-41 282 985
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 138 648	-1 138 647
	-1 138 648	-1 138 647
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-43 560 280</b>	<b>-42 421 632</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>74 838 116</b>	<b>75 976 764</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	70 304 516	71 443 164
Mark	4 533 600	4 533 600
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	248 000 000	248 000 000
Lokaler	6 277 000	6 277 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>254 277 000</b>	<b>254 277 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>174 845 000</i>	<i>174 845 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	4 187 118	4 187 118
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>4 187 118</b>	<b>4 187 118</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-984 529	-874 896
	-984 529	-874 896
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-109 632	-109 633
	-109 632	-109 633
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 094 161</b>	<b>-984 529</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>3 092 957</b>	<b>3 202 589</b>



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	435 074	431 171
<b>Summa</b>	<b>435 074</b>	<b>431 171</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	776	786
Transaktionskonto Handelsbanken	3 058 622	6 967 162
<b>Summa</b>	<b>3 059 398</b>	<b>6 967 948</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	53 025 000	37 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	19 025 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>53 025 000</b>	<b>56 525 000</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	53 025 000	56 525 000
<b>Summa</b>	<b>53 025 000</b>	<b>56 525 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB*	4,50 %	2024-03-28	-	17 000 000	-	17 000 000
SEB*	4,50 %	2024-03-28	-	17 000 000	-	17 000 000
SEB	0,49 %	2024-03-28	19 525 000	-	500 000	19 025 000
SEB	Lån löst	Lån löst	22 000 000	-	22 000 000	-
SEB	Lån löst	Lån löst	15 000 000	-	15 000 000	-
<b>Summa</b>			<b>56 525 000</b>	<b>34 000 000</b>	<b>37 500 000</b>	<b>53 025 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	7 518	-
Upplupna räntekostnader	51 517	7 050
Förutbetalda intäkter	1 211 198	1 218 430
Upplupna revisionsarvoden	32 000	26 000
Upplupna driftskostnader	368 821	535 098
<b>Summa</b>	<b>1 671 054</b>	<b>1 786 578</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	70 663 900	70 663 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>70 663 900</b>	<b>70 663 900</b>

**Underskrifter**

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars Malmqvist  
Styrelseordförande

Ann-Christin Sjöstrand

Kjeld Schultz Jensen

Malin Lindstrand

John Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Ros-Marie Johansson  
Medlemsrevisor



**Brf Volontären, årsredovisning 2023**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Mar 15 2024 03:20PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

65F16E5E537FE

MAR 15 2024 03:20PM



Mar 13 2024 10:18AM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 13 2024 10:51AM	Lars Malmqvist granskade dokumentet:
Mar 13 2024 10:55AM	 Lars Eric Malmqvist signerade dokumentet
Mar 13 2024 11:02AM	Ann-Christin Sjöstrand granskade dokumentet:
Mar 13 2024 04:30PM	 ANN-CHRISTIN BIRGITTA SJÖSTRAND signerade dokumentet
Mar 13 2024 06:22PM	Kjeld Schultz Jensen granskade dokumentet:
Mar 13 2024 06:23PM	 Kjeld Jensen signerade dokumentet
Mar 13 2024 02:45PM	Malin Lindstrand granskade dokumentet:
Mar 13 2024 02:45PM	 MALIN LINDSTRAND signerade dokumentet
Mar 14 2024 05:58PM	John Englund granskade dokumentet:
Mar 14 2024 06:00PM	 John Fredrik Englund signerade dokumentet
Mar 15 2024 02:53PM	Ros-Marie Johansson granskade dokumentet:
Mar 15 2024 02:57PM	 ROS-MARIE JOHANSSON signerade dokumentet
Mar 15 2024 03:18PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 15 2024 03:20PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 15 2024 03:20PM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Volontären, org.nr 743000-2092

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Volontären för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vår 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 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.

### Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Volontären för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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, konsoideringsbehov, 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 tryggande sätt.

### Revisorns 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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 bostadsrättslagen.

Malmö, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Ros-Marie Johansson  
Föreningsrevisor

**Brf Volontären, revisionsberättelse 2023**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 15 2024 03:19PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65F16F886B5D3  
MAR 15 2024 03:19PM

**Registrerade händelser**

Mar 13 2024 10:21AM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 13 2024 10:35AM	Ros-Marie Johansson granskade dokumentet:
Mar 13 2024 10:37AM	 ROS-MARIE JOHANSSON signerade dokumentet
Mar 15 2024 03:18PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 15 2024 03:19PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 15 2024 03:19PM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

