

Årsredovisning för

# Brf Volt

769635-6984

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Volt, 769635-6984, med säte i Järfälla kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger tomtmarken. Föreningens fastighet är inte del i någon samfällighet. Föreningen har en underhållsplan för åren 2023 - 2072.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Volt har sitt säte i Järfälla kommun, Barkarbyvägen 80-88.

Styrelsen (Peter Edlund, Francesc Bosch Esquinas och Konstandinos Skourtis) valda på föreningsstämman i maj 2023, tog över från tidigare styrelse (Anna-Leena Hilli, Sanzida Kabir, Winta Woldai och Marina Pietrewicz) från juni 2023.

Föreningen har 3 kommersiella lokaler i huset, 2 av dessa är uthyrda.

Föreningen har inget planerat underhåll.

Höjning av årsavgiften sker 1/1 2024 och det kan komma ytterligare höjning vid halvårsskiftet, beroende på det ekonomiska läget.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 247 606	472 121		
Resultat efter finansiella poster	-811 640	-167 517		
Soliditet, %	74	73	7	3
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	788	-	-	-
Skuldsättning per kvm	13 827	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	14 685	-	-	-
Sparande per kvm	-20	-	-	-
Räntekänslighet	19	-	-	-
Energikostnad per kvm	167	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	-	-	-

Bakgrunden till årets förlust är delvis omförhandlade lån, vilket har inneburit kraftigt ökade driftskostnader. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen har styrelsen höjt avgiften med 10% 2023-04-01 och beslutat om ytterligare höjning med 10% från 2024-04-01.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	92 940 000		-167 517
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		17 250	-17 250
Årets resultat			-811 640
<b>Vid årets slut</b>	<b>92 940 000</b>	<b>17 250</b>	<b>-996 407</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -996 407, disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-184 767
Årets resultat	-811 640
<b>Totalt</b>	<b>-996 407</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll	440 000
Balanseras i ny räkning	-1 436 407
<b>Summa</b>	<b>-996 407</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 247 606	472 121
Övriga rörelseintäkter		55 146	3 864
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 302 752</b>	<b>475 985</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-853 414	-192 990
Övriga externa kostnader		-286 317	-53 121
Personalkostnader	4	-30 000	-9 990
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-764 708	-191 177
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 934 439</b>	<b>-447 278</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>368 313</b>	<b>28 707</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		306	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 180 259	-196 224
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 179 953</b>	<b>-196 224</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-811 640</b>	<b>-167 517</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-811 640</b>	<b>-167 517</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-811 640</b>	<b>-167 517</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	124 409 115	125 173 823
Summa materiella anläggningstillgångar		124 409 115	125 173 823
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		124 409 115	125 173 823
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		22 223	13 551
Övriga fordringar		295 653	42 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	65 973
Summa kortfristiga fordringar		317 876	122 057
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		169 322	2 008 313
Summa kassa och bank		169 322	2 008 313
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		487 198	2 130 370
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		124 896 313	127 304 193

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		17 250	-
Medlemsinsatser		92 940 000	92 940 000
Summa bundet eget kapital		92 957 250	92 940 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-184 767	-
Årets resultat		-811 640	-167 517
Summa fritt eget kapital		-996 407	-167 517
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 960 843</b>	<b>92 772 483</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	27 475 000	27 475 000
Övriga skulder		32 300	12 350
Summa långfristiga skulder		27 507 300	27 487 350
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 950 000	5 000 000
Leverantörsskulder		31 664	45 599
Skatteskulder		139 570	180 406
Övriga skulder		-	1 502 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 936	316 013
Summa kortfristiga skulder		5 428 170	7 044 360
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>124 896 313</b>	<b>127 304 193</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>		
Resultat efter finansiella poster	-811 640	-167 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	764 708	191 177
	<u>-46 932</u>	<u>23 660</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-46 932</b>	<b>23 660</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-195 819	4 183 497
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 566 190	2 035 090
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 808 941</b>	<b>6 242 247</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-8 668 461
Avyttring av finansiella tillgångar		50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 618 461</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser		84 039 000
Amortering av låneskulder	-50 000	-83 112 650
Mottagna depositioner	19 950	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-30 050</b>	<b>926 350</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 838 991</b>	<b>-1 449 864</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 008 313</b>	<b>3 458 177</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>169 322</b>	<b>2 008 313</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

#### Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

#### Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

#### Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

#### Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

#### Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt



## Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Lokalhyra	135 850	10 365
Årsavgift bostäder	1 711 792	400 200
Årsavgift garage och p-platser	210 847	46 200
Vattendebitering	24 953	12 308
Avgår moms på vattendebitering		-2 462
Övrigt	164 164	5 510
	<b>2 247 606</b>	<b>472 121</b>

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

## Not 3 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
El	63 325	30 660
Värme	218 700	71 052
Vatten	87 173	23 373
Avgår: moms på vattendebitering	-7 273	-2 462
Städning och renhållning	167 997	50 166
Reparation och underhåll av fastighet	35 675	3 125
Fastighetsskatt	1 020	637
Fastighetsskötsel & förvaltning	110 164	16 439
Trädgårdsskötsel	45 575	-
Snöröjning	1 175	-
Hissar	4 328	-
Fastighetsförsäkringspremier	97 742	-
Förbrukningsinventarier	27 814	-
	<b>853 415</b>	<b>192 990</b>

## Not 4 Personal

### Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode	21 418	7 600
Sociala kostnader	8 582	2 390
<b>Summa</b>	<b>30 000</b>	<b>9 990</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	125 365 000	33 550 000
-Nyanskaffningar	-	91 815 000
	<u>125 365 000</u>	<u>125 365 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-191 177	-
-Årets avskrivning enligt plan	-764 708	-191 177
	<u>-955 885</u>	<u>-191 177</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>124 409 115</b>	<b>125 173 823</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	4 950 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	27 475 000
	<b>32 425 000</b>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 475 000	32 475 000

## Underskrifter

Järfälla 2024-

Peter Edlund  
Ordförande

Francesc Bosch Esquinas

Konstandinos Skourtis

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Volt

Org.nr 769635-6984

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Volt för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.

Risken 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 jag mig 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 mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Volt för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument inneholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foesatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende