

Årsredovisning 2023

Brf Volontären 33

769603-4714



Simpleko

Signed document (U0rQ3C)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Volontären 33

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Volontären 11 | 2000 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 464 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------|-----------------|
| Håkan Arvidsson | Ordförande |
| Carsten Hendrich | Styrelseledamot |
| Jan Henrik Von Rosen | Styrelseledamot |
| Johan Dhunér | Styrelseledamot |
| Paula Buinac | Suppleant |
| Andreas Häggström | Suppleant |

Valberedning

Yvonne Berg
Jannika Andersson

Firmateckning

Två ledamöter i förening

Revisorer

Ludwig Holmgren Revisor LH Revus AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-12. Anledningen till extrastämman var förslag om stadgeändring samt ny styrelseledamot .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Nytt passersystem
- 2022 ● Uppdatering av tvättstuga, Stamspolning, Installation av fiber, modernisering av tak-el
- 2021 ● Byte av fönster, Fasadrenovering
- 2020 ● Uppdatering och injustering av värme, OVK
- 2019 ● Nya ventilationsfläktar gårdshus
- 2018 ● Reparation av källarutrymme
- 2017 ● Målning av tak, dränering innergård, modernisering av hiss

Planerade underhåll

- 2024-2025 ● Rörstammar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet för 2023 är en förlust. Förlusten kommer främst från avskrivningar samt att investeringar i olika underhåll skett direkt från kassan istället för upptagande av lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 12%.

Övriga uppgifter

Garantibesiktning efter arbetet med renovering av fasader, fönster och stuprör har genomförts, den 27 september 2023. Reglering av slutfaktura inkl. vite slutfördes i mars 2023.

Extraåtgärd avseende inläckande markradon för en lägenhet gjordes i slutet av augusti.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor).

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 843 908 | 756 065 | 726 813 | 658 667 |
| Resultat efter fin. poster | -137 576 | -776 141 | -7 021 443 | -182 990 |
| Soliditet (%) | 59 | 59 | 60 | 92 |
| Yttre fond | 384 000 | 178 800 | 1 949 178 | 1 770 378 |
| Taxeringsvärde | 68 400 000 | 68 400 000 | 59 600 000 | 59 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 568 | 499 | 492 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,5 | 96,7 | 100,2 | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 6 831 | 6 831 | 6 725 | 1 243 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 6 831 | 6 831 | 6 725 | 1 243 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | -33 | -65 | -14 | 25 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 32 | 41 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 135 | 122 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 43 | 34 | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 210 | 197 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,82 | 0,95 | 0,99 | 1,24 |
| Räntekänslighet (%) | 12,04 | 13,68 | 13,66 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror till stor del på avskrivningar, samt ökade kostnader för reparationer och drift.

För att täcka detta inför kommande år beslöt styrelsen att justera avgifterna med 10% from 1 januari 2024

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 25 502 649 | - | - | 25 502 649 |
| Upplåtelseavgifter | 2 106 201 | - | - | 2 106 201 |
| Fond, yttre underhåll | 178 800 | - | 205 200 | 384 000 |
| Balkongfond | 103 555 | - | 8 537 | 112 092 |
| Balanserat resultat | -11 991 097 | -776 141 | -205 200 | -12 972 438 |
| Årets resultat | -776 141 | 776 141 | -137 576 | -137 576 |
| Eget kapital | 15 123 967 | 0 | -129 039 | 14 994 927 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -12 972 438 |
| Årets resultat | -137 576 |
| Totalt | -13 110 014 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 205 200 |
| Balanseras i ny räkning | -12 904 814 |
| | -13 110 014 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|------------|-----------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 843 908 | 756 065 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 8 211 | -0 |
| Summa rörelseintäkter | | 852 119 | 756 065 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -614 686 | -1 244 728 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -94 007 | -93 700 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -105 072 | -103 205 |
| Summa rörelsekostnader | | -813 765 | -1 441 633 |
| RÖRELSERESULTAT | | 38 354 | -685 569 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 5 720 | 4 470 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -181 650 | -95 043 |
| Summa finansiella poster | | -175 930 | -90 573 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -137 576 | -776 141 |
| ÅRETS RESULTAT | | -137 576 | -776 141 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 24 110 321 | 24 195 989 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 141 290 | 160 694 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 251 611 | 24 356 683 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 2 000 | 2 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 000 | 2 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 24 253 611 | 24 358 683 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 4 926 | 4 491 |
| Övriga fordringar | 14 | 14 951 | 14 688 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 72 971 | 67 604 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 92 848 | 86 783 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 891 313 | 1 209 333 |
| Summa kassa och bank | | 891 313 | 1 209 333 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 984 161 | 1 296 116 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 25 237 772 | 25 654 799 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 27 608 850 | 27 608 850 |
| Balkongfond | | 112 092 | 103 555 |
| Fond för yttre underhåll | | 384 000 | 178 800 |
| Summa bundet eget kapital | | 28 104 942 | 27 891 205 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -12 972 438 | -11 991 097 |
| Årets resultat | | -137 576 | -776 141 |
| Summa fritt eget kapital | | -13 110 015 | -12 767 238 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 14 994 927 | 15 123 967 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 3 500 000 | 7 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 500 000 | 7 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 6 500 000 | 3 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 96 111 | 373 058 |
| Skatteskulder | | 3 442 | 2 426 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 143 292 | 155 348 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 742 845 | 3 530 832 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 25 237 772 | 25 654 799 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 38 354 | -685 569 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 105 072 | 43 615 |
| | 143 426 | -641 954 |
| Erhållen ränta | 2 120 | 330 |
| Erlagd ränta | -181 680 | -95 342 |
| Erhållen utdelning | 3 600 | 4 140 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -32 534 | -732 825 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -6 065 | -3 304 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -287 957 | -279 585 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -326 556 | -1 015 714 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -99 950 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -99 950 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 8 537 | 7 771 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 8 537 | 7 771 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -318 019 | -1 107 893 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 209 333 | 2 317 226 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 891 313 | 1 209 333 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Volontären 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|---------|
| Byggnad | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 2 - 5 % |
| Installationer | 6,67 % |
| Maskiner och inventarier | 10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder | 794 832 | 723 264 |
| Övriga intäkter | 49 076 | 32 801 |
| Summa | 843 908 | 756 065 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|--------------|-------------|
| Öres- och kronutjämning | -1 | -0 |
| Elstöd | 8 212 | 0 |
| Summa | 8 211 | -0 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Städning | 42 136 | 40 393 |
| Besiktning och service | 2 450 | 7 529 |
| Snöskottning | 13 750 | 0 |
| Summa | 58 336 | 47 922 |

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Löpande reparationer | 120 752 | 203 068 |
| Planerat underhåll | -15 782 | 578 171 |
| Summa | 104 970 | 781 239 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 47 302 | 59 868 |
| Uppvärmning | 197 695 | 178 315 |
| Vatten | 63 005 | 49 947 |
| Sophämtning | 38 431 | 35 128 |
| Summa | 346 433 | 323 258 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 48 175 | 45 877 |
| Kabel-TV/Bredband | 29 759 | 20 609 |
| Fastighetsskatt | 27 013 | 25 823 |
| Summa | 104 947 | 92 309 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial | 2 040 | 3 052 |
| Övriga förvaltningskostnader | 5 663 | 7 591 |
| Revisionsarvoden | 20 000 | 20 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 58 976 | 55 824 |
| Övriga externa kostnader | 7 328 | 7 234 |
| Summa | 94 007 | 93 700 |

| NOT 9, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Utdelning Brandkontoret | 3 600 | 4 140 |
| Ränteintäkter | 2 120 | 330 |
| Summa | 5 720 | 4 470 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2023 | 2022 |
|---|----------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 181 650 | 95 043 |
| Summa | 181 650 | 95 043 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 27 263 757 | 27 263 757 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 27 263 757 | 27 263 757 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -3 067 768 | -2 982 100 |
| Årets avskrivning | -85 668 | -85 668 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -3 153 436 | -3 067 768 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 24 110 321 | 24 195 989 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>10 271 434</i> | <i>10 271 434</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 21 400 000 | 21 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 47 000 000 | 47 000 000 |
| Summa | 68 400 000 | 68 400 000 |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 210 986 | 111 036 |
| Inköp | 0 | 99 950 |
| Utgående anskaffningsvärde | 210 986 | 210 986 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -50 292 | -92 345 |
| Avskrivningar | -19 404 | 42 053 |
| Utgående avskrivning | -69 696 | -50 292 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 141 290 | 160 694 |
| | | |
| NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Insats Branschorganisation | 2 000 | 2 000 |
| Summa | 2 000 | 2 000 |
| | | |
| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Skattekonto | 14 891 | 14 628 |
| Övriga fordringar | 60 | 60 |
| Summa | 14 951 | 14 688 |
| | | |
| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 390 | 4 390 |
| Försäkringspremier | 47 243 | 43 880 |
| Kabel-TV/Bredband | 6 021 | 4 590 |
| Förvaltning | 15 317 | 14 744 |
| Summa | 72 971 | 67 604 |

| NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGS DAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|--|------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2026-05-25 | 1,11 % | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Swedbank | 2024-06-19 | 0,57 % | 3 500 000 | 3 500 000 |
| swedbank | Rörligt | 4,69 % | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Summa | | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Varav kortfristig del | | | 6 500 000 | 3 000 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 236 | 0 |
| El | 4 623 | 10 087 |
| Uppvärmning | 29 671 | 27 296 |
| Utgiftsräntor | 7 100 | 7 130 |
| Vatten | 10 529 | 9 489 |
| Bredband | 0 | 16 848 |
| Sophämtning | 3 788 | 3 467 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 74 845 | 68 531 |
| Beräknat revisionsarvode | 12 500 | 12 500 |
| Summa | 143 292 | 155 348 |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 10 000 000 | 10 000 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att fr.o.m. 1/1 2024 höja avgifterna med 10%. Detta är för att dels täcka kommande kostnadsökningar generellt bland leverantörer (t ex sophämtning, städning, el, fjärrvärme, vatten och avfall osv) och dels för att även ta höjd för eventuella räntjusteringar under året. Radonmätning för berörd lägenhet under december 2023-februari 2024, med godkända gränsvärden. Fastighetens status avseende radon rapporteras in till Miljöförvaltningen vid Stockholms Stad i februari 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Håkan Arvidsson
Ordförande

Carsten Hendrich
Styrelseledamot

Jan Henrik Von Rosen
Styrelseledamot

Johan Dhunér
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

LH Revus AB
Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Volontären 33

Org.nr 769603-4714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Volontären 33 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 och kassaflöde 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 3. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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, avsiktlig 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 Volontären 33 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed 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 revisorssed 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.

Uppsala den 24 april 2024

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor