

Årsredovisning 2019

BRF VOLONTÄREN 20 716416-4720

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Volontären 20 på adressen Rörstrandsgatan 40 i Stockholm. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 624 kvm och 1 lokal om 43 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Ann Mari Brusewitz Hansson	Ordförande
Anna Gustafsson	Kassör (flyttat under året)
Sophie Jonsson	Sekreterare
Adam Tapper	Ledamot
Linn Engdahl	Ledamot
Mucki Heyman	Suppleant
Max Magnell	Suppleant
Johan Widenberg	Suppleant

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karl-Håkan Daniels	Revisor
Charlotte Laike	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört en radonmätning. Resultat väntas under våren 2020.

Föreningen har även anlitat skadedjursbolaget Rentokil för råttsanering. Vidtagna åtgärder har varit lyckade. En trädgårdsgrupp har skapats och en trädgårdsarkitekt konsulterats för att diskutera föreningens gård och framtid möjligheter. Fönsterkarmar på föreningens lokal har bytts ut och ådringsmålats. Stora lönnen på gården har under hösten beskurits av anlitad arborist.

Föreningens fejarlista rörande den tekniska förvaltningen av fastigheten har uppdaterats och distribuerats till samtliga medlemmar.

Föreningen har haft två städdagar (höst och vår) samt en glöggsammankomst i december.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Värmeanläggning	2010
Tak	2011
Hissar	2012
Portar	2012
Fasad	2017

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 153 000 kr varav 30 360 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 44 400 000 kr samt lokaler 753 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Föreningen upplåter med hyresrätt en lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik, färgarakelogen	43 kvm	Tillsvidare

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	843	846	814	815
Resultat efter fin. poster	67	80	-2 230	21
Soliditet, %	20	12	7	95
Bostadsyta, kvm	1 624	1 624	1 624	1 624
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	458	458	445	445
Lån per kvm bostadsyta, kr	780	788	796	0

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	533	-	-	533
Upplåtelseavgifter	0	-	82	82
Fond, yttre underhåll	1 240	-	-	1 240
Balkongfond	177	-	12	189
Balanserat resultat	-1 832	80	-	-1 752
Årets resultat	80	-80	67	67
<i>Eget kapital</i>	<i>198</i>	<i>0</i>	<i>162</i>	<i>359</i>

Behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 752
Årets resultat	<u>67</u>
Totalt	-1 685

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas

Reservering fond för yttre underhåll	190
Att från yttre fond i anspråk ta	-8
Balanseras i ny räkning	<u>-1 867</u>
	-1 685

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		843	840
Rörelseintäkter		6	6
Summa rörelseintäkter		850	846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-666	-622
Övriga externa kostnader	7	-71	-101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28	-26
Summa rörelsekostnader		-764	-749
Rörelseresultat		85	97
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-18	-16
Summa finansiella poster		-18	-16
Resultat efter finansiella poster		67	80
Årets resultat		67	80

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	1 134	1 080
Summa materiella anläggningstillgångar		1 134	1 080
Summa anläggningstillgångar		1 134	1 080
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1	0
Övriga fordringar	10	290	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	57	47
Summa kortfristiga fordringar		348	102
Kassa och bank			
Kassa och bank		360	461
Summa kassa och bank		360	461
Summa omsättningstillgångar		708	563
Summa tillgångar		1 842	1 643

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		533	533
Balkongfond		189	177
Fond för yttre underhåll		1 322	1 240
Summa bundet eget kapital		2 044	1 949
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 752	-1 832
Årets resultat		67	80
Summa ansamlad förlust		-1 685	-1 752
Summa eget kapital		359	198
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 268	1 281
Summa långfristiga skulder		1 268	1 281
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64	61
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	151	104
Summa kortfristiga skulder		215	165
Summa eget kapital och skulder		1 842	1 643

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Volontären 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag, K2.

Redovisning av intäkter

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

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	200 år
Fastighetsförbättringar	5-20 år

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	88	86
Årsavgifter, bostäder	744	744
Övriga intäkter	18	16
Summa	850	846

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	39	42
Fastighetsskötsel	1	0
Snöskottning	8	0
Städning	38	32
Trädgårdsarbete	6	0
Övrigt	6	5
Summa	97	80

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	16	2
El	14	0
Fasader	0	13
Fönster	0	6
Gård/markytor	0	5
Hissar	30	10
Reparationer	6	22
Tak	0	12
Summa	65	69

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	22	21
Sophämtning	55	28
Uppvärmning	245	254
Vatten	47	47
Summa	370	350

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	47	40
Fastighetsförsäkringar	38	38
Fastighetsskatt	40	37
Kabel-TV	6	5
Övrigt	2	0
Summa	134	120

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	3	2
Kameral förvaltning	36	50
Revisionsarvoden	17	17
Övriga förvaltningskostnader	14	33
Summa	71	101

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	18	16
Summa	18	16

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 366	1 366
Årets inköp	82	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 448	1 366
Ingående ackumulerad avskrivning	-286	-259
Årets avskrivning	-28	-26
Utgående ackumulerad avskrivning	-313	-286
Utgående restvärde enligt plan	1 134	1 080
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>579</i>	<i>579</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 765	14 793
Taxeringsvärde mark	45 593	30 360
Summa	63 358	45 153

Not 10, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Nabo Klientmedelskonto	238	0
Skattefordringar	44	54
Skattkonto	8	0
Summa	290	54

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	36	35
Förvaltning	11	0
Kabel-TV	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	12
Summa	57	47

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-03-28	1,43 %	1 268	1 280
Summa			1 268	1 280

Samtliga lån redovisas som långfristiga oberoende av bindningstid.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	0
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	84	44
Uppvärmning	33	0
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	60
Summa	151	104


Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	1 300	1 300
Summa	1 300	1 300

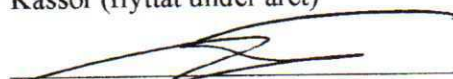
Underskrifter

Stockholm, 2020-05-26
Ort och datum


Ann Mari Brusewitz Hansson
Ordförande


Flyttat
Anna Gustafsson
Kassör (flyttat under året)



Sophie Jonsson
Sekreterare


Adam Tapper
Ledamot


Linn Engdahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-27


Karl-Håkan Daniels
Revisor


Charlotte Länke
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Volontären 20
Org.nr. 716416-4720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Volontären 20 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den medlems revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Medlemsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Volontären 20 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Stockholm den 27 maj 2020

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor

Charlotte Laike

Medlemsrevisor