

# Årsredovisning 2018

## BRF VOLONTÄREN 13 702002-8986

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

| Innehåll:              | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6    |
| Noter                  | 8    |

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

CAS.

OS  
RO  
Motta  
me

## 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

Föreningen registrerades 1972-06-29.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Volontären 13 på adressen Norrbackagatan 13 i Stockholm. Byggnaden, som uppfördes 1906-07 med ett gathus med fem bostadsvåningar och en källarvåning, ligger i Stockholm Stad och har beteckningen Volontären 13.

Föreningen har 22 lägenheter och 2 lokaler som upplåts med bostadsrätt. Den totala ytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 333 kvm, varav 2 096 kvm utgör bostadsyta. Tomtytan är 681 kvm och marken innehas med äganderätt.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Huma Bygg och Förvaltning AB och Holmfast Drift AB

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Styrelsens sammansättning

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Andersson Mats           | Ordförande |
| Otterbeck Björn          | Kassör     |
| Magnus Henriks           | Ledamot    |
| Morgan Ekmeffjord        | Ledamot    |
| Emilie af Jochnick Savén | Ledamot    |
| Eva Serlachius           | Ledamot    |
| Ulrika Norén             | Suppleant  |

Magnus Henriks har avgått i september 2018 p.g.a. flytt.

#### Valberedning

Christina Borg och Jessica Pege.



Revisorer

Håkan Daniels Revisor

Internrevisor Paul Segerström har på grund av en förlängd vistelse utomlands inte haft möjlighet att i tid granska räkenskaperna för 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2018 och en extra stämma hölls den 3 december 2018. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden

Föreningen har inga anställda.

Inga arvoden har utbetalats under året.

Fastighetens tekniska status

| Åtgärd                 | År   | Åtgärd                            | År   |
|------------------------|------|-----------------------------------|------|
| Spolning av stammar    | 2017 | OVK                               | 2017 |
| Fibernät               | 2017 | Nytt hissmaskineri Norrbackagatan | 2015 |
| Tryckstegringspump     | 2014 | Ny avloppstam, Tomtebogatan       | 2013 |
| Spolning av stammar    | 2013 | Nya entréportar                   | 2013 |
| Renovering fasadsockel | 2012 | Brandskyddskontroll               | 2011 |
| Radonmätning           | 2011 | Gårdsrenovering                   | 2009 |
| Balkonger              | 2005 | Ny hiss, Tomtebogatan             | 2004 |
| Rökkanaler, tätning    | 2003 | Nytt tak                          | 2001 |
| Målning fönster        | 1999 | Målning trapphus                  | 1996 |
| Källare                | 1980 | Nya fönster                       | 1973 |
| Elstigar               | 1973 |                                   |      |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- I maj 2018 drabbades en vindsvåning av brand. Branden började på altanen och tack vare rådigt ingripande från grannar och räddningstjänsten kunde skadorna begränsas. Vindsvåningen blev dock rök- och sotskadad.

- Trapphusrenoveringsprojektet drogs igång under 2018. I samband med det installerades säkerhetsdörrarna till samtliga lägenheter och alla elledningar byts ut.

- I december 2018 började det läcka vatten i ett badrum på Norrbackagatan och tre lägenheter vattenskadades och måste renoveras.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "me" and "Marte".

**Flerårsöversikt**

|                                       | 2018  | 2017  | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|-------|-------|------|------|
| Nettoomsättning                       | 1 064 | 1 013 | 1015 | 995  |
| Resultat efter fin. poster            | -519  | 396   | 526  | -335 |
| Soliditet, %                          | neg   | 0,5   | neg  | neg  |
| Yttre fond                            | 365   | 182   | 0    | 0    |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 480   | 480   | 480  | 470  |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 1919  | 1962  | 2004 | 2046 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

|                       | 2017-12-31 | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2018-12-31    |
|-----------------------|------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser              | 137        | -                             | -                        | 137           |
| Fond, yttre underhåll | 182        | -                             | 182                      | 365           |
| Uppskrivningsfond     | 500        | -                             | -                        | 500           |
| Reservfond            | 5          | -                             | -                        | 5             |
| Balkongfond           | 121        | -                             | 12                       | 134           |
| Balanserat resultat   | -1 318     | 396                           | -182                     | -1 105        |
| Årets resultat        | 396        | -396                          | -519                     | -519          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>23</b>  | <b>0</b>                      | <b>-1 117</b>            | <b>-1 094</b> |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat                   | -922          |
| Reservering till yttre underhållsfond | -182          |
| Årets resultat                        | <u>-519</u>   |
| <b>Totalt</b>                         | <b>-1 624</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>-1 624</u> |
|                         | <b>-1 624</b> |

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


  
 BS  
 Math me

## Resultaträkning

|   | Not | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 | 2017-01-01 -<br>2017-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 1 064                      | 1 007                      |
| Rörelseintäkter                                   |     | 15                         | 6                          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 079</b>               | <b>1 013</b>               |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -1 427                     | -444                       |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -67                        | -68                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -63                        | -63                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 557</b>              | <b>-575</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-478</b>                | <b>438</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -41                        | -42                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-41</b>                 | <b>-42</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-519</b>                | <b>396</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-519</b>                | <b>396</b>                 |

## Balansräkning

|   | Not | 2018-12-31   | 2017-12-31   |
|---|-----|--------------|--------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |              |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |              |              |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |              |              |
| Byggnad och mark                              | 10  | 2 977        | 2 401        |
| Markanläggningar                              | 11  | 666          | 683          |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 95           | 107          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>3 737</b> | <b>3 190</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>3 737</b> | <b>3 190</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |              |              |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |              |              |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | -18          | 0            |
| Övriga fordringar                             | 13  | 1            | 0            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 38           | 39           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>21</b>    | <b>39</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |              |              |
| Kassa och bank                                |     | 1 525        | 1 236        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 525</b> | <b>1 236</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 546</b> | <b>1 276</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>5 283</b> | <b>4 466</b> |

Do  
Cs  
Es  
Mati  
ne

## Balansräkning

|  | Not | 2018-12-31    | 2017-12-31   |
|--|-----|---------------|--------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |               |              |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |               |              |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |               |              |
| Medlemsinsatser                              |     | 137           | 137          |
| Uppskrivningsfond                            |     | 505           | 505          |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 365           | 182          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 006</b>  | <b>824</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |               |              |
| Balanserat resultat                          |     | -971          | -1 197       |
| Årets resultat                               |     | -519          | 396          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 491</b> | <b>-801</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>-484</b>   | <b>23</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |               |              |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 3 935         | 4 023        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>3 935</b>  | <b>4 023</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |              |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 88            | 88           |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 452         | 34           |
| Skatteskulder                                |     | 12            | 22           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 2             | 0            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 278           | 275          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 832</b>  | <b>420</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>5 283</b>  | <b>4 466</b> |

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Volontären 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### 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:

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Byggnader             | 50 år |
| Fasadreparation       | 60 år |
| Stammar               | 40 år |
| Förbättring av gården | 50 år |
| Fiberinstallation     | 10 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

| Not 2, Rörelseintäkter | 2018         | 2017         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder  | 853          | 853          |
| Årsavgifter, lokaler   | 154          | 154          |
| Övriga intäkter        | 72           | 6            |
| <b>Summa</b>           | <b>1 079</b> | <b>1 013</b> |

CS  
es Rb me  
Math



| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>                          | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|--|-------------|-------------|
| Besiktning och service                                   | 19          | 27          |
| Fastighetsskötsel  | 16          | 14          |
| Snöskottning   | 21          | 13          |
| Städning   | 35          | 39          |
| Övrigt   | 46          | 2           |
| <b>Summa</b>   | <b>137</b>  | <b>94</b>   |
| <br>   |             |             |
| <b>Not 4, Reparationer</b>                               | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Försäkringsskador  | 58          | 0           |
| Reparationer   | 346         | 110         |
| <b>Summa</b>   | <b>404</b>  | <b>110</b>  |
| <br>   |             |             |
| <b>Not 5, Planerade underhåll</b>                        | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Trapphusrenovering                                       | 606         | 0           |
| <b>Summa</b>   | <b>606</b>  | <b>0</b>    |
| <br>   |             |             |
| <b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>                       | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Fastighetsel   | 20          | 16          |
| Sophämtning  | 41          | 41          |
| Vatten   | 46          | 44          |
| <b>Summa</b>   | <b>108</b>  | <b>101</b>  |
| <br>   |             |             |
| <b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>                     | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Bredband   | 40          | 11          |
| Fastighetsförsäkringar                                   | 55          | 50          |
| Fastighetsskatt  | 71          | 72          |
| Kabel-TV   | 5           | 6           |
| <b>Summa</b>   | <b>172</b>  | <b>140</b>  |
| <br>   |             |             |
| <b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>                   | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Förbrukningsmaterial                                     | 0           | 1           |
| Kameral förvaltning                                      | 39          | 38          |
| Revisionsarvoden   | 17          | 16          |
| Övriga förvaltningskostnader                             | 12          | 14          |
| <b>Summa</b>   | <b>67</b>   | <b>68</b>   |
| <br>   |             |             |
| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 41          | 42          |
| <b>Summa</b>   | <b>41</b>   | <b>42</b>   |

| <b>Not 10, Byggnad och mark</b>               | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 4 313             | 3 813             |
| Årets inköp                                   | 610               | 500               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>4 923</u>      | <u>4 313</u>      |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -1 912            | -1 878            |
| Årets avskrivning                             | -34               | -34               |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-1 946</u>     | <u>-1 912</u>     |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u>2 977</u>      | <u>2 401</u>      |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | 1 238             | 1 238             |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 20 774            | 20 774            |
| Taxeringsvärde mark                           | 40 012            | 40 012            |
| <b>Summa</b>                                  | <u>60 786</u>     | <u>60 786</u>     |
| <b>Not 11, Markanläggningar</b>               | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 856               | 856               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>856</u>        | <u>856</u>        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -173              | -156              |
| Årets avskrivning                             | -17               | -17               |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-191</u>       | <u>-173</u>       |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u>666</u>        | <u>683</u>        |
| <b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>       | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 118               | 0                 |
| Inköp   | 0                 | 118               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>118</u>        | <u>118</u>        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -12               | 0                 |
| Avskrivningar                                 | -12               | -12               |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-24</u>        | <u>-12</u>        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u>95</u>         | <u>107</u>        |

*CS* *ve* *CS*

| <b>Not 13, Övriga fordringar</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 1                 | 0                 |
| <b>Summa</b>                     | <b>1</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Bredband  | 7                 | 0                 |
| Förutbet försäkr premier                                    | 9                 | 8                 |
| Förvaltning   | 10                | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 12                | 31                |
| <b>Summa</b>  | <b>38</b>         | <b>39</b>         |

| <b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b> | Ränteändringsdag | Räntesats<br>2018-12-31 | Skuld<br>2018-12-31 | Skuld<br>2017-12-31 |
|--|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken                              | 2019-02-04       | 1,00 %                  | 376                 | 391                 |
| Handelsbanken                              | 2019-01-16       | 1,10 %                  | 300                 | 325                 |
| Handelsbanken                              | 2019-02-04       | 1,00 %                  | 3 023               | 3 054               |
| Handelsbanken                              | 2019-03-14       | 1,10 %                  | 324                 | 341                 |
| <b>Summa</b>                               |                  |                         | <b>4 023</b>        | <b>4 111</b>        |
| <i>Varav amorteras inom 12 månader</i>     |                  |                         | 88                  | 88                  |

| <b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| El  | 2                 | 0                 |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 247               | 249               |
| Utgiftsräntor   | 6                 | 6                 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 22                | 20                |
| <b>Summa</b>  | <b>278</b>        | <b>275</b>        |

| <b>Not 17, Ställda säkerheter</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar            | 4528              | 4 528             |
| <b>Summa</b>                      | <b>4 528</b>      | <b>4 528</b>      |

#### **Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Föreningen upptog i januari 2019 ett lån på 3,000,000 för att fullt ut finansiera den Trapphusrenovering inklusive byte av elstigare och installation av säkerhetsdörrar som påbörjades 2018

CJ.  
Not 18 ES me

## Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 26  
Ort och datum

Mats Andersson

Andersson Mats  
Ordförande

Otterbeck Björn

Otterbeck Björn  
Kassör

Morgan Ekmeijrd

Morgan Ekmeijrd  
Ledamot

Eva Serlachius

Eva Serlachius  
Ledamot

Emilie af Jochnick Savén

Emilie af Jochnick Savén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 26

Håkan Daniels

Håkan Daniels  
Revisor

Mats  
Mats