

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Volontären 24

769603-7675

## Räkenskapsåret 2023

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
A large signature on the left, followed by initials "M", "G+S", "A", and "AW" on the right.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Volontären 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades vid millennieskiftet och år 2009 i mars köptes fastigheten från Svenska Bostäder. Föreningen har 25 hushåll/lägenheter varav en lägenhet är hyrd. Vidare beskattas föreningen som en äkta förening. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening. Marken är en tomrätt efter gammalt, vid förvärvet befintligt, avtal med Stockholms Stad. Nytt avtal har träffats som löper under tio år fram till 2029 04 30, med en årlig avgäld framöver om SEK 447 600. Fastigheten består av ett gathus med 16 lägenheter och ett gårdshus med 9 lägenheter och innehåller vare sig garage eller uthyrda lokaler. Byggnadsår är 1908 och en totalrenovering genomfördes år 1982. Fastighetens totala boyta är 1492 kvm, efter tillskott om 140 kvm vid vindsbyggnationen 2017. Föreningens lån har flyttats till SBAB och består för närvarande av fasta lån om SEK 4 300 000. Löptiden är fram till i mitten av juni 2024.

#### Viktiga nyckeltal

"Skuldsättning per kvadratmeter :	2 880
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt:	3 110
Sparande per kvadratmeter:	0
Räntekänslighet:	4
Energikostnad per kvadratmeter:	322
Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt:	764
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:	88

Se även vidare under "Flerårsöversikt".

#### Styrelse

Val av styrelse vid ordinarie föreningsstämma i april 2023:

Vid ordinarie stämma i april valdes Björn Arenander, Anders Wennersten, Carina Kardell, Daniel Lindkvist och Gustaf Sundholm till att utgöra en ny styrelse. Som suppleanter valdes Karin Ohlsson och Christina Lind.

#### Valberedning

Till valberedning på den ordinarie stämman valdes Leena Häyrynen och Helén Arenander. Till revisor på samma stämma valdes Ari Setälä. Samtliga val av personer på stämman gjordes för ett år.

#### Förvaltning samt väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda möten. Vidare sköts löpande ekonomiarbete och även bokslutsarbete, årsredovisning samt deklarationer av styrelsen.

Handwritten signatures: NS, GS, DC, AF, Aw

**Lite historik:** På en extra stämma i september, 2015 beslöts med 21 röster mot 1 att ge styrelsen i uppdrag att ta in offerter på försäljning av fastighetens vindsutrymme samt att i samband med detta flytta ned gathusets förråd till entréplanet. Ett gott underlag förelåg vid stämman som visade på möjligheten att få bra betalt för vinden. Styrelsen kunde i december, 2015 teckna avtal på en nivå som var över den som stämman tog beslut på.

Arbetet med vinden, flytt av förråd, takomläggning och -reovering samt byte och uppgradering av hiss slutfördes under hösten 2017. Inflyttning i de nya lägenheterna skedde i oktober, 2017. En omfattande trapphusreovering har även gjorts under 2017. I det projektet har ingått, utöver en totalreovering av båda trapphusen, byte av portar och soprumsdörr på framsida av fastigheten, cykelupphängning i gång in mot gård samt cykelförråd på gården och slutligen även en förbättring av belysning och armaturer både inne och ute i hela den gemensamma fastighetsdelen. Ekonomin i projekten följde plan och efter alla arbeten förstärktes föreningens kassa med c:a 2,8 MSEK.

#### **Förbättringar, reparationer och underhåll**

I början av 2023 har en 50-årig underhållsplan tagits fram med hjälp av konsult. Med den planen som underlag har även en ekonomisk plan på 15 år gjorts.

Under 2023 har inga större investeringar eller underhållsarbeten genomförts. Endast ordinarie underhålls- och reoveringsarbeten har genomförts varav kan nämnas byte av fläktar för ventilation gathus som påbörjades under året.

Under 2024 kommer fastighetens alla avloppsstammar att "skäras" rena med högt tryck. Avsikten och målet är att stammarna därvid, med ett fortsatt och regelbundet underhåll, skall ha full funktion under ett större antal år framöver. En undersökning av stammarnas skick har under 2023 gjorts, varvid faststälts att arbetet kan göras med fullgod kvalitet.

#### **Föreningens ekonomi**

Intäkterna från försäljningen av vindsyta har använts till omfattande reoveringar och förbättringar. Styrelsen ser kontinuerligt över ekonomin för att optimera avgifter och hyra och för att minska löpande kostnader med inriktning på att över tid ha ett positivt resultat och kassaflöde. Under 2023 har Sthlms stads höjning av tomträttsavgälden slagit igenom fullt ut för föreningen. Detta innebär en kostnadsökning om 260 tsek per år. Framförallt energi och räntor har därutöver blivit väsentligt dyrare. Styrelsen genomförde en avgiftshöjning om 20 % från årets början och kommer sannolikt att ytterligare behöva höja avgifterna under 2024. Årets förlust om tkr 514 täcks av ett mer än väl tillräckligt eget kapital.

Styrelsen har vidare för avsikt att under året ta upp ytterligare lån för att finansiera några planerade större reoveringar. Bedömningen i nuläget är att behovet ligger på c: 1,5 MSEK.

Styrelsearvode har som vanligt inte utgått under året. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Bostadsrättstillägg ingår ej utan tecknas av medlemmarna individuellt.

JS  
GS  
AW  
M  
JA

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	1 196	1 022	1 020	1 009	1 001
Resultat	-514	-347	-387	-203	-531
Långfristiga skulder	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300
Reparation och underhåll	68	59	200	57	310
Driftskostnader	1 104	956	901	834	883

### Nyckeltal (tkr)

1. Föreningens överskott (resultat + avskrivningar)	-283	-116	-163	21	-72
2. Skuldsättningsgrad (belåning per kvm)	2,88	2,88	2,88	2,88	2,88

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (i hela kronor)

ansamlad förlust	-7 120 095
årets förlust	-514 442

behandlas så att:

avsättes till repfond	-90 000
<b>i ny räkning överföres</b>	<b>-7 724 537</b>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "GS", "FA", and "AW".



RESULTATRÄKNING	2023	2022
<b>Intäkter</b>		
Medlemsavgifter, bostäder	1 058 084	891 593
Hyror, bostäder	134 363	130 041
Övriga ersättningar och intäkter	4 049	0
	<u>1 196 496</u>	<u>1 021 634</u>
<b>Kostnader</b>		
Underhåll och reparationer	Not 1 -67 911	-59 018
Driftkostnader	Not 2 -1 104 224	-955 796
Förvaltningskostnader	Not 3 -62 061	-14 874
Fastighetsskatt	-39 725	-37 975
	<u>-1 273 921</u>	<u>-1 067 663</u>
<b>Driftnetto</b>	-77 426	-46 029
<b>Avskrivning/Avsättning</b>		
Avskrivning byggnad	Not 4 -207 800	-207 800
Avskrivning inventarier och installationer	Not 5 -23 194	-23 194
	<u>-230 994</u>	<u>-230 994</u>
<b>Rörelseresultat</b>	-308 420	-277 023
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-206 022	-70 001
Finansiella poster netto	<u>-206 022</u>	<u>-70 001</u>
<b>Resultat efter finansnetto och före skatt</b>	-514 442	-347 024
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	-514 442	-347 024

AS M  
GS AA  
AW

Bostadsrättsföreningen Volontären 24  
Org nr 769603-7675

6(12)

BALANSRÄKNING

2023 12 31

2022 12 31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 4 38 513 279

38 721 079

Inventarier och installationer

Not 5 264 770

287 964

*Summa materiella anläggningstillgångar*

38 778 048

39 009 042

Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

0

36 176

Skattekonto

0

35 215

Ingående moms

0

24 038

Kortfristiga fordringar

Not 6 122 951

113 201

Uppl intäkter och förutbet kostn

122 951

208 630

*Summa kortfristiga fordringar*

Kassa och bank

343 352

644 592

*Summa omsättningstillgångar*

466 303

853 222

SUMMA TILLGÅNGAR

39 244 350

39 862 263

*Handwritten signatures and initials:*  
GS  
AW

BALANSRÄKNING	2023 12 31	2022 12 31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och emissionsinsatser	38 286 626	38 286 626
Upplåtelseavgifter	1 338 152	1 338 152
Reparationsfond, yttre	1 316 462	1 226 462
Kapitaltillskott	1 373 335	1 373 335
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>42 314 575</u>	<u>42 224 575</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 210 095	-6 773 072
Årets resultat	-514 442	-347 024
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-7 724 537</u>	<u>-7 120 096</u>
<b>Summa eget kapital</b>	34 590 038	35 104 479
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 300 000	4 300 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>4 300 000</u>	<u>4 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Aktuella skatteskulder	39 822	74 547
Leverantörsskulder	47 709	299 482
Uppl kostn och förutbet intäkter	266 782	83 755
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>354 313</u>	<u>457 784</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<u><u>39 244 350</u></u>	<u><u>39 862 263</u></u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

JS  
AW

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>		<u><b>2 023</b></u>
Ingående kassa 2023		<u>644 592</u>
Årets resultat		-514 442
Avskrivningar	Not 4, 5	230 994
Avräkning Skatter och Avgifter		36 176
Övriga Kortfristiga Fordringar		24 038
Förändring Leverantörsskulder	Not 9	-251 773
Förändring Skatteskulder		-34 725
Förändring Förutbetalda Kostnader och Upplupna Intäkter	Not 6	-9 750
Förändring Upplupna Kostnader och Förutbetalda Intäkter	Not 10	89 250
Förändring Förutbetalda Hyror och Avgifter	Not 10	13 302
Skuld För Elavräkning	Not 10	80 475
Återvunnen Moms		<u>35 215</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-301 240</u>
Utgående kassa 2023		<u><u>343 352</u></u>

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
[Signature]  
[Signature]  
Gos  
AC



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för föreningen väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	0,5%
Inventarier	5,0%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits med det belopp de beräknas inflyta.

#### Anställda och arvoden

Inga anställda under året. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

#### Noter

Not 1	Reparationer/Underhåll	2023	2022
	Hysesrätt/Bostadsrätt	-10 331	0
	Gemens utrymmen	-57 580	-46 768
	Yttre åtgärder	0	-12 250
		<u>-67 911</u>	<u>-59 018</u>
Not 2	<b>Driftskostnader</b>		
	El Abonnemang 601 (Gårdshus)	-30 340	-44 842
	El Abonnemang 618 (Gatuhus)	-58 901	-62 797
	Uppvärmning	-306 104	-275 220
	Förbrukningsmaterial (Namntavla)	-18 718	0
	VA	-86 134	-99 878
	Tomträttsavgäld	-435 139	-395 567
	Städning (inkl. grovsopshämtning)	-59 400	-35 103
	Snöröjning	-48 282	0
	Hiss	-14 685	-9 052
	Trädgård	-1 763	-6 348
	Fastighetsförsäkring	-28 006	-20 068
	Kabel TV/fiber	0	-3 433
	Möteskostnader	-4 245	-3 500
	Övriga Fastighetskostnader	-6 258	12
	Icke-avdragsgilla kostnader	-6 250	0
		<u>-1 104 224</u>	<u>-955 796</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GS", "AA", and "AW".

Not 3	<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Kommunikation (webb mm)	0	0
	Bankavgifter	-3 612	-3 381
	Övriga förvaltningskostnader	-58 449	-11 494
		<u>-62 061</u>	<u>-14 874</u>
Not 4	<b>Byggnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Fastigheten	40 120 844	40 120 844
	Balkonger	1 439 168	1 439 168
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>41 560 012</u>	<u>41 560 012</u>
	<b>Avskrivning</b>		
	<i>Ackumulerade avskrivningsvärden</i>		
	Vid årets början	-2 838 933	-2 631 133
	Årets avskrivning (Fastigheten)	-200 604	-200 604
	Årets avskrivning (Balkonger)	-7 196	-7 196
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-3 046 733</u>	<u>-2 838 933</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	38 513 279	38 721 079
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
	<i>Summa taxeringsvärde:</i>	<u>66 200 000</u>	<u>66 200 000</u>
Not 5	<b>Inventarier och installationer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början (Värmeväxlare)	117 500	117 500
	Vid årets början (Fiber/Bredband)	134 313	134 313
	Vid årets början (Tvättmaskin och Mangel)	71 191	71 191
	Vid årets början (IMD)	140 860	140 860
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>463 864</u>	<u>463 864</u>
	<b>Avskrivning</b>		
	<i>Ackumulerade avskrivningsvärden</i>		
	Vid årets början	-175 900	-152 706
	Årets avskrivning (Värmeväxlare)	-5 875	-5 875
	Årets avskrivning (Fiber/Bredband)	-6 716	-6 716
	Årets avskrivning (Tvättmaskin och Mangel)	-3 560	-3 560
	Årets avskrivning (IMD)	-7 043	-7 043
	<i>Utgående avskrivningsvärden</i>	<u>-199 094</u>	<u>-175 900</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	264 770	287 964

Not 6 Förutbetalda kostnader & Upplupna Intäkter

	2023	2022
Hysesfordran	11 051	11 051
Förutbetalad tomträttsavgäld	111 900	102 150
	<u>122 951</u>	<u>113 201</u>

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Upplåtelseavgifter	Reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 286 626	1 373 335	1 338 152	1 226 462	-6 773 072	-347 024
Ökning av insatskapital						
Nyttjande inbet upplåtelseavg				90 000	-90 000	
Avsättning till yttre fond					-347 024	347 024
Disp av föreg års resultat						-514 442
Årets resultat						-514 442
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>38 286 626</u>	<u>1 373 335</u>	<u>1 338 152</u>	<u>1 316 462</u>	<u>-7 210 095</u>	<u>-514 442</u>
<b>Summa eget kapital</b>						<u><u>34 590 038</u></u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Lånebelopp 2023 12 31	Lånebelopp 2022 12 31
SBAB	<u>4 300 000</u>	<u>4 300 000</u>
	4 300 000	4 300 000

\* Föreningen har under 2023 flyttat lånen från SEB till SBAB.

Not 9 Leverantörsskulder

	2023 12 31	2022 12 31
Fjärrvärme	34 035	67 955
El	9 934	40 866
Städ	3 740	0
IMD installation	0	176 075
VA	0	14 586
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>47 709</u>	<u>299 482</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GS" and "Aur".

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023 12 31	2022 12 31
	Förutbetalda hyror, bostäder	11 552	11 051
	Förutbetalda medlemsavgifter, bostäder	85 505	72 704
	Upplupna kostnader	169 725	0
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>266 782</b>	<b>83 755</b>

\* Upplupna kostnader består av 89 250 kr till leverantörer samt 80 475 kr i skuld till föreningens medlemmar som uppstod efter den avräkning av elkostnader som styrelsen uppförde i slutet av 2023.

Stockholm 2024 03 13



Björn Arenander (Ordförande)



Gustaf Sundholm

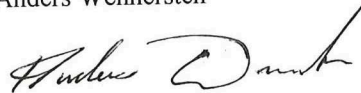


Daniel Lindkvist



Carina Kardell

Anders Wennersten



Revisionsberättelse har avgivits



Ari Setälä (Lekmannarevisor)

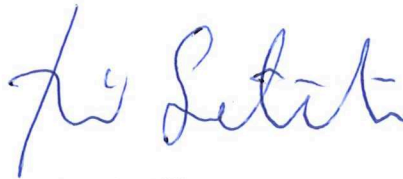
**Bostadsrättsföreningen Volontären 24**  
Organisationsnummer 769603-7675

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Volontären 24 för räkenskapsåret 2023.

Jag anser att årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen / årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar balanserade medel och årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Stockholm 17.03.2024



**Ari Setälä**

Lekmannarevisor