

BOSTADSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 12 UPA

# VOLONTÄREN

---

12

---

Org nr 702002-5446

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2023



Ärendereferens: 3117448

Styrelsen för Bf Volontären 12 u.p.a, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 1. Allmänt om verksamheten

Denna förening, vars firma är Bostadsföreningen Volontären 12, utan personligt ansvar, äger fasta egendomen nr 12 i kvarteret Volontären, med adress Tomtebogatan 31 i Stockholm och har som ändamål att främja medlems ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### 2. Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 43 (41) medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF

Samtliga lån hos Stadshypotek AB. Ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 4.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning :

Malin Testor	Ledamot	Ordförande	Invald i styrelse fr o m 24-02-26
Katarina Bergman	Ledamot	Sekreterare	
Hans Lindbäck	Ledamot	Kassör	
Sara Carlén	Ledamot	Invald i styrelse fr o m 24-02-26	
Jan Lönnqvist	Suppleant		
Patrik Larsson	Suppleant		
Marcus Lydholm	Ledamot	Avgått på extrastämma 24-02-26	
Malin Ullsäter	Ledamot	Avgått på extrastämma 24-02-26	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Inga löner eller arvoden till styrelsen har utgått.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

#### Revisorer

Jonas Göransson

JG Revision & Rådgivning i Bromma AB ordinarie (extern)

Viktor Lindström

ordinarie (intern)

Vakant

suppleant (intern)

Bf Volontären 12 U P A

#### Valberedning

Rickard Alfredsson

Ingrid Hjelm

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registerats hos Bolagsverket 2021-01-08

## Väsentliga händelser före och efter räkenskapsårets slut

Under verksamhetsåret 2023 har föreningen drivit ett försäkringsärende som följd av de upptäckter som gjorts kopplat till ventilationssystemet. Som följd av detta kommer arbetet med ventilationen även fortsätta under 2024 för att slutligen genomföra en OVK under andra halvåret. Vid sidan om detta har mindre underhåll genomförts t.ex. gällande pumpsystem och hiss. Trots att större renoveringar stått på paus har kostnader som räntekostnader, och övriga rörliga kostnader för t.ex. sophämtning, försäkring samt värme/vatten ökat och bidragit till att föreningen detta år uppvisar ett underskott. För att stärka ekonomin och säkerställa genomförande av planerat underhåll framåt har föreningen beslutat om en hyreshöjning med 25% från 1 maj 2024.

## Information om fastigheten

Föreningen förvärvade 1921 fastigheten Volontären 12 i Stockholms kommun.

Ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 26 bostäder upplåtna med bostadsrätt fördelat på två trappuppgångar.

Lägenhetsfördelning :

13 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

2 st 4,5 rum och kök

Fastigheten är taxerad till 66.353.000 kr (66.353.000 kr), varav markvärdet uppgår till 47.252.000 kr (47.252.000 kr). Den totala boytan är ca 1.407 kvm.

## Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter den tekniska förvaltningen inkl. fastighetsskötsel själva. En underhållsplan saknas.

## Ekonomiskförvaltning

TL Ekonomi har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen

## Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande :

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m</i>
Kontor	<u>130,5</u> (varav lager 41,5)	2024-12-31

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust med 159 480 kr. Det är styrelsen bedömning att förlusten inte har någon uppenbar påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden med höjda årsavgifter och hyror.

### 3. Flerårsöversikt

	2019	2020	2021	2022	2023
Nettoomsättning, tkr	565	770	619	665	827
Resultat efter finansiella poster, tkr	-90	-105	-141	-409	-159
Eget kapital, tkr	4 588	4 484	4 343	3 370	3 211
Taxeringsvärde, tkr	55 171	55 171	55 171	66 353	66 353
--- varav byggnad, tkr	15 962	15 962	15 962	19 101	19 101
Soliditet, %	66	66	65	50	48
Avsättning yttre reparationsfond, tkr	35	48	48	57	57
Upplösning yttre reparationsfond, tkr	-109	0	0	-563	0
Bokfört värde per kvm bostadsyta, kr	4 543	4 505	4 487	4 514	4 467
Lån per kvm bostadsyta kr	1 622	1 611	1 596	2 291	2 284
Genomsnittlig skuldränta %	1,50	1,40	1,29	1,31	2,83
Fastighetens belåningsgrad %	36	36	36	51	51
Årsavgift kvm upplåten bostadsrätt, kr			283	311	404
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna, %			64	66	69
Sparande per kvm, kr			neg	neg	neg
Räntekänslighet, %			6	7	6
Energikostnad per kvm, kr			208	226	251

Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

### 4. Resultatdisposition

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balkong- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	296 491	933 540	763 762	1 786 288	-409 834	<b>3 370 247</b>
Disposition av föregående års resultat		-11 748	57 303	-455 389	409 834	<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre reparationsfond						<b>0</b>
Årets resultat					-159 480	<b>-159 480</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>296 491</b>	<b>921 792</b>	<b>821 065</b>	<b>1 330 899</b>	<b>-159 480</b>	<b>3 210 767</b>

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten (kr):

Balanserat resultat	kr	1 330 899
Årets resultat	kr	-159 480
<b>Totalt</b>	kr	<b>1 171 419</b>

disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	kr	57 303
medel för balkonginvestering upplöses med	kr	-11 748
i ny räkning balanseras	kr	1 125 864
	kr	<b>1 171 419</b>

## RESULTATRÄKNING

	Not 1	2023	2022
Kr			
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	827 132	664 793
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	Not 3	-827 741	-971 880
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	Not 4	-75 110	-75 110
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-75 719</b>	<b>-382 197</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 472	8 416
Räntekostnader för fastighetslån		-91 233	-36 053
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-83 761</b>	<b>-27 637</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-159 480</b>	<b>-409 834</b>
Skatt föregående år		0	0
Årets skatt		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-159 480</b>	<b>-409 834</b>
<b>ÅRETS RESULTAT EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR</b>		<b>-84 370</b>	<b>-334 724</b>

---

## BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Not 4

Byggnader och mark

5 853 705

5 896 928

Fastighetsförbättring

358 826

367 177

Maskiner & inventarier

64 028

87 564

*Summa materiella anläggningstillgångar*

6 276 559

6 351 669

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

1 400

700

Övriga fordringar

10 312

21 905

*Summa kortfristiga fordringar*

11 712

22 605

##### *Kassa och bank*

Handelsbanken

333 742

349 316

*Summa Kassa och bank*

333 742

349 316

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**6 622 013**

**6 723 590**

## BALANSRÄKNING

Not 1

Kr		2023-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		296 491	296 491
Föreningens fond för yttre underhåll		821 065	763 762
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 117 556</i>	<i>1 060 253</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balkonginsatser		921 792	933 540
Balanserad vinst		1 330 899	1 786 287
Årets resultat		-159 480	-409 834
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 093 211</i>	<i>2 309 993</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 210 767</b>	<b>3 370 246</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 5,6	898 425	1 384 525
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>898 425</i>	<i>1 384 525</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 310 356	1 839 132
Leverantörsskulder		38 029	39 764
Skatteskulder		5 351	3 601
Övriga skulder		13 101	9 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 984	76 433
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 512 821</i>	<i>1 968 819</i>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 411 246</b>	<b>3 353 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 622 013</b>	<b>6 723 590</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

Not 1

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-75 719	-382 197
Ianspråkstagande av yttre reparationsfond *)	0	-562 778
Avskrivningar	75 110	75 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Erhållen ränta	7 472	8 416
Erlagd ränta	<u>-91 233</u>	<u>-36 053</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-84 370</b>	<b>-897 502</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	10 893	6 428
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut (ökning +, minskning -)	<u>72 779</u>	<u>11 141</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>-698</b>	<b>-879 933</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Fastighetsförbättringar	0	-67 528
Maskiner och inventarier	0	-45 913
Placering i värdepapper	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-113 441</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skulder till kreditinstitut	-14 876	-21 248
Nya lån	0	1 000 000
Medlemsinsatser	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-14 876</b>	<b>978 752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-15 574</b>	<b>-14 622</b>
Likvida medel vid årets början	349 316	363 938
Likvida medel vid årets slut	<u>333 742</u>	<u>349 316</u>
	<b>-15 574</b>	<b>-14 622</b>

\*) Posten ska normalt inte ingå i kassaflödesanalysen då nyttjande av yttre reparationsfond ska ske via vinstdispositionen och en bokning mellan fritt till bundet eget kapital.



---

## **Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fr.o.m 2000 redovisas avsättningen till fonden inom fritt eget kapital. Redovisningen sker först efter att förslaget till vinstdisposition fastställts på föreningsstämman. Redovisningen kommer att innebära att fonden redovisas som en överföring mellan årets resultat och fria fonder.

Medlemsinsatsen till balkonginvesteringen redovisas under fritt eget kapital. Målsättningen är att den årliga avskrivningen av balkongerna ska matchas med en upplösning av denna "fond" i vinstdispositionen.

Redovisningsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### **Värderingsprinciper**

Avskrivningar på föreningens fastighet har skett med 0,5 %, vilket motsvarar en avskrivningstakt på 200 år. Balkongen skrivs av med 1 % årligen dvs en beräknad livslängd om 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Maskiner & inventarier skrivs av efter uppskattad livslängd normalt 5 år

Fastighetsförbättringar skrivs av beroende på uppskattad livslängd

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

---

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Hysesintäkter lokaler	244 380	214 428
	Årsavgifter bostäder	567 276	436 572
	Övriga intäkter	15 476	13 793
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>827 132</b>	<b>664 793</b>

<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Städning	-18 458	-17 606
	Reparationer & underhåll	-72 640	-264 763
	El	-64 892	-73 392
	Uppvärmning	-257 616	-239 209
	Vatten	-62 610	-35 005
	Sophämtning	-43 433	-24 525
	Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-126 996	-116 999
	Bredband och TV	-60 966	-56 824
	Fastighetsavgift/ fastighetsskatt	-63 255	-61 505
	Styrelsekostnader	0	-1 241
	Revisionsarvoden	-29 622	-17 185
	Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning	-21 201	-18 606
	Förlust utrangering maskiner och inventarier	0	-38 876
	Övriga externa kostnader	-6 052	-6 144
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-827 741</b>	<b>-971 880</b>

Not 4	Materiella Anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<b>Byggnad</b>		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Byggnad	6 295 075	6 295 075
	Balkonginvestering	1 174 772	1 174 772
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	7 469 847	7 469 847
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	1 750 919	1 707 696
	Årets avskrivningar enligt plan	43 223	43 223
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	1 794 142	1 750 919
	<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>5 675 705</b>	<b>5 718 928</b>
	<i>Obs! Den del av avskrivningen som avser balkongerna (11.748 kr) kommer att mötas av en upplösning av medlemmarnas insatser i vinstdispositionen. Kostnaden belastar således inte årets resultat.</i>		
	<b>Mark</b>		
	Anskaffningsvärde mark	178 000	178 000
	<b>Bokfört värde mark</b>	<b>178 000</b>	<b>178 000</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 101 000	19 101 000
	Taxeringsvärde mark	47 252 000	47 252 000
	<b>Fastighetsförbättringar</b>		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	417 528	350 000
	Årets förbättringar	0	67 528
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	417 528	417 528
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	50 351	42 000
	Årets avskrivningar enligt plan	8 351	8 351
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	58 702	50 351
	<b>Bokfört värde fastighetsförbättringar</b>	<b>358 826</b>	<b>367 177</b>
	<b>Maskiner &amp; inventarier</b>		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	117 678	235 284
	Årets inköp		84 788
	Årets utrangering		-202 394
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	117 678	117 678
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	30 114	170 096
	Årets utrangering		-163 518
	Årets avskrivningar enligt plan	23 536	23 536
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	53 650	30 114
	<b>Bokfört värde maskiner &amp; inventarier</b>	<b>64 028</b>	<b>87 564</b>

## Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	6 225 100	6 225 100

## Not 5,6 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Förfaller nästa år</i>	Lånebelopp 2022-12-31	Räntesats	Bundet till	Amortering år 2023	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 32753	1 000 000	4,85%	2024-01-02	0	1 000 000
Stadshypotek 196279	200 000	5,70%	2024-03-07	0	200 000
Stadshypotek 399800	617 884	5,05%	2024-03-01	0	617 884
Stadshypotek 457472	487 548	1,06%	2024-10-30	4 976	482 572
Nästa års amortering	21 248				14 876
	2 326 680			4 976	2 315 332
<i>Förfaller senare än 1 år</i>					
Stadshypotek 498737	918 225	1,27%	2026-07-30	9 900	908 325
Nästa års amortering	-21 248				-14 876
	896 977			9 900	893 449
<i>Förfaller senare än 5 år</i>					
xx	0			0	0
	0			0	0
<b>Totalt</b>	<b>3 223 657</b>			<b>14 876</b>	<b>3 208 781</b>

Stockholm enligt digital signatur  
Bf Volontären 12 UPA

Malin Testor  
Ordförande

Katarina Bergman  
Sekreterare

Hans Lindbäck  
Kassör

Sara Carlén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits enligt digital signatur

Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor

Viktor Lindström  
Intern revisor