



Årsredovisning 2024

BRF VOLONTÄREN 13

702002-8986



Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 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.



Brf Volontären 13 Årsredovisning 2024

2

Föreningen har 22 lägenheter och 2 lokaler som upplåts med bostadsrätt. Den totala ytan enligt taxeringsbesked 2022 uppgår till 2 333 kvm, varav 2 096 kvm utgör bostadsyta. Tomtytan är 681 kvm och marken innehas med äganderätt. Föreningens fastighet har ingen del eller tomträtt har ingen del i en samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av föreningen. Den tekniska förvaltningen har skötts av Kungsholmens Fastighetsservice AB.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Per Hednert	Ordförande
Mats Andersson	Ledamot
Gert Andersson	Kassör
Peter Granberg	Ledamot
Morgan Ekme fjord	Ledamot
Josefina Frenk	Suppleant

Valberedning

Hanna Apell och Ulrika Norén

Revisor

Ricardo Olivares	Revisor
Johan Ernow	Internrevisor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inga anställda. Inga arvoden har utbetalats under året.



Fastighetens tekniska status

Åtgärd	År	Åtgärd	År
OVK	2024	Uppdatering av brandskyddsplan	2021
Ommålning balkongdörrar	2022	Säkerhetsdörrar	2019
Centralvärme	2020	OVK	2017
Trapphusrenovering och uppgradering av elsystem	2019	Nytt hissmask. Norrbackag.	2015
Spolning av stammar	2017	Ny avloppstam, Tomtebog.	2013
Fibernät	2017	Nya entréportar	2013
Tryckstegringspump	2014	Brandskyddskontroll	2011
Spolning av stammar	2013	Gårdsrenovering	2009
Renovering fasadsockel	2012	Ny hiss, Tomtebogatan	2004
Radonmätning	2011	Nytt tak	2001
Balkonger	2005	Målning trapphus	1996
Rökkanaler, tätning	2003	Nya fönster	1973
Målning fönster	1999	Källare	1980

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ränteläget har stabiliserats på en hög nivå under året för att sakta börja sjunka. Även driftkostnader som värme och vatten har haft väsentliga prishöjningar vilket gjort att föreningen avvaktat delar av planerat underhåll för att säkerställa ett positivt kassaflöde. Under året togs beslut på extra föreningsstämma om att byta fönstren i samtliga lägenheter. Provmontage av ett fönster gjordes, men skador som uppstod på fasaden gjorde att projektet behövde avbrytas för att ytterligare utredning inför senare nytt beslut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 38 och årets slut 38 st. Föreningen har engagerade medlemmar som i många fall bott länge i föreningens fastighet. Föreningen har inga hyresrätter. Under året skedde 4 byten av lägenheterna.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar en förlust om 270 907 kr, vilket framför allt beror på det höga ränteläget.



Brf Volontären 13 Årsredovisning 2024

4

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 682	1 509	1 492	1 428
Resultat efter finansiella poster	-273	-144	127	-121
Soliditet, %	-19	-14	-14	-14
Yttre fond	2 793	2 478	1 534	379
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	525	487	487	480
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 501	5 515	5 508	5 897
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	548	498		
Sparande per kvm	-16	39		
Räntekänslighet	7,63	11,06		
Energikostnad per kvadratmeter	174	148		
Årsavgifterna i % av de totala kostnaderna	86%	91%		

Förändringar i eget kapital	2023	Disp. Res.	Övr. disp.	2024
Insatser	236 500	0	0	236 500
Fond, yttre underhåll	2 478 240	0	313 623	2 791 863
Uppskrivningsfond	500 000	0	0	500 000
Reservfond	5 000	0	0	5 000
Balanserat resultat	-4 888 418	-300 000	-143 963	-5 332 381
<u>Årets resultat</u>	<u>-143 963</u>	<u>143 963</u>	<u>-270 907</u>	<u>-270 907</u>
Eget kapital	-1 812 641	-156 037	-101 247	-2 069 925

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

Ansamlad förlust	-5 332 381
Årets förlust	-270 907
	-5 603 288

Behandlas så att;

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
I ny räkning överföres	-6 603 288
	-5 603 288



Brf Volontären 13 Årsredovisning 2024

5

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

Resultaträkning	Not	År 2024	År 2023
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 682 049	1 509 294
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 682 049	1 509 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4-8	-1 048 096	-787 638
Övriga externa kostnader	9	-116 772	-94 642
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-234 665	-234 665
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelsekostnader		-1 399 533	-1 116 945
Rörelseresultat		282 516	392 349
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-553 423	-536 312
Summa finansiella poster		-553 423	-536 312
Resultat efter finansiella poster		-270 907	-143 963
Skatt som belastar årets resultat		0	0
Resultat före skatt		-270 907	-143 963
Årets resultat		-270 907	-143 963



Balansräkning	Not	År 2024	År 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		År 2024	År 2023
Byggnader och mark	11	9 780 182	9 985 885
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	562 893	580 016
Inventarier, verktyg och installationer	13	23 676	35 515
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 366 751	10 601 416
Summa anläggningstillgångar		10 366 751	10 601 416
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		97 118	75 450
Övriga fordringar		117 211	119 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 015	34 943
Summa kortfristiga fordringar		250 344	229 687
Kassa och bank			
Kassa och bank		883 703	877 139
Summa kassa och bank		883 703	877 139
Summa omsättningstillgångar		1 134 047	1 106 826
SUMMA TILLGÅNGAR		11 500 798	11 708 242



Balansräkning	Not	År 2024	År 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		År 2024	År 2023
Medlemsinsatser		236 500	236 500
Uppskrivningsfond		500 000	500 000
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		2 791 864	2 478 240
Summa bundet eget kapital		3 533 364	3 219 740
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 332 382	-4 888 419
Årets resultat		-270 907	-143 963
Summa fritt eget kapital		-5 603 289	-5 032 382
Summa eget kapital		-2 069 925	-1 812 641
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	15	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit			
Kortfristig del av långsiktig skuld	15	12 835 748	12 866 908
Leverantörsskulder		212 163	137 964
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	522 812	516 011
Summa kortfristiga skulder		13 570 723	13 520 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 500 798	11 708 242



Brf Volontären 13 Årsredovisning 2024

8

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01-24-12-31	
Den löpande verksamheten		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultat efter finansiella poster		-270 907	393 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		248 289	-259 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-22 618	134 179
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-19 578	-37 001
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 079	25 893
Förändring av leverantörsskulder		74 199	-28 084
Förändring av kortfristiga skulder		6 800	24 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 724	119 078
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-31 160	-14 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-31 160	-14 096
Årets kassaflöde		6 564	104 982
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		877 139	772 157
Likvida medel vid årets slut		883 703	877 139



Balansräkning Noter

Not

År 2024

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om redovisning i mindre företag. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Fastighetsförbättringar	1,66 - 3,33%
Markanläggningar	2,00%
Maskiner och inventarier	10,00%
Byggnader	2,00%

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 kapital.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Årsavgifter	1 279 572	1 163 248
Hysesintäkter bredband	40 068	40 068
Andrahandsuthyrningar	0	0
Pantsättningsavgifter	1 050	525
Överlåtelseavgifter	5 248	1 312
Öresutjämning	42	44
Återbetalning All Framtid	8 520	8 000
Värme och varmvatten	347 549	296 097
Summa	1 682 049	1 509 294

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Övriga intäkter	0	0
Summa	0	0

Not 4 Fastighetsskötsel

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsskötsel	33 819	35 370
Snöskottning	13 600	16 540
Städning	52 378	39 720



Brf Volontären 13 Årsredovisning 2024

10

Trädgård	9 888	6 219
Sotning	0	0
Hissar	54 965	34 332
Övriga kostnader	0	0
Summa	164 650	132 181

<u>Not 5 Reparationer</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Reparationer	157 103	2 580
Stambyten	0	0
Summa	157 103	2 580

<u>Not 6 Planerade underhåll</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fjärrvärme	0	0
Summa	0	0

<u>Not 7 Taxebundna kostnader</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fjärrvärme	347 549	296 097
Fastighetsel	16 559	13 735
Sophämtning	35 412	52 529
Vatten	99 101	74 726
Summa	498 621	437 087

<u>Not 8 Övriga driftskostnader</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bredband	40 068	40 068
Fastighetsförsäkring	73 473	66 849
Fastighetsskatt	103 576	98 610
Kabel-TV	5 776	5 434
Medlemsavgift	4 830	4 830
Summa	227 723	215 791

<u>Not 9 Övriga externa kostnader</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Revisionsarvode	27 500	44 107
Övriga förvaltningskostnader	85 635	46 925
Bank- och pantbrevskostnader	3 637	3 610
Summa	116 772	94 642

<u>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader	-553 423	-536 312
Summa	-553 423	-536 312



Brf Volontären 13 Årsredovisning 2024

11

Not 11 Byggnader och mark

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående anskaffningsvärden	12 763 159	12 763 159
Inköp	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	12 763 159	12 763 159
Ingående avskrivningar	-2 777 274	-2 571 571
Årets avskrivningar	-205 703	-205 703
Utgående ack. avskrivningar	-2 982 977	-2 777 274
Utgående redovisat värde	9 780 182	9 985 885
Taxeringsvärden byggnader	29 985 000	29 985 000
Taxeringsvärden mark	71 294 000	71 433 000
Summa taxeringsvärden	101 279 000	101 418 000

Not 12 Maskiner & andra tekn. anlägg.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående anskaffningsvärden	856 136	856 136
Inköp	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	856 136	856 136
Ingående avskrivningar	-276 120	-258 997
Årets avskrivningar	-17 123	-17 123
Utgående ack. avskrivningar	-293 243	-276 120
Utgående redovisat värde	562 893	580 016

Not 13 Inventarier, verktyg & installationer

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående anskaffningsvärden	118 393	118 393
Inköp	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	118 393	118 393
Ingående avskrivningar	-82 878	-71 039
Årets avskrivningar	-11 839	-11 839
Utgående ack. avskrivningar	-94 717	-82 878
Utgående redovisat värde	23 676	35 515

Not 14 Förutbet. kostn. & upplupn. intäkt.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Snöskottningsavtal 2025	7 033	6 996
Ownit, att fakturera kvartal 2023	0	0
Hissavtal 2023	0	0
Fortnox, program januari, februari 2025	1 777	1 666
Holmfast, januari 2023	0	0
Medlemsavgift Borätterna 2025	4 830	4 830
Förbetalda försäkringar	12 358	11 434
Förbetalda bredband	10 017	10 017
Totalt	36 015	34 943



Brf Volontären 13 Årsredovisning 2024

12

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2024</u>	<u>Amortering</u>	<u>2023</u>
701137	3 000 000	0	3 000 000
683488	6 000 000	0	6 000 000
688027	1 000 000	0	1 000 000
<u>679249</u>	<u>2 835 748</u>	<u>-31 160</u>	<u>2 866 908</u>
Totalt	12 835 748	-31160	12 866 908

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 16 Upplupn. kostn. & förutbet. intäkt.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förutbetalda hyror/avgifter	438 223	404 177
Utgiftsräntor	55 889	81 713
Skatt 2023	19 880	0
Övriga	<u>8 819</u>	<u>30 121</u>
Totalt	522 811	516 011

Not 17 Ställda säkerheter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsinteckningar	<u>13 920 000</u>	<u>13 920 000</u>
Totalt	13 920 000	13 920 000

Per Hednert
Ordförande

Mats Andersson
Ledamot

Morgan Ekmefjord
Ledamot

Peter Granberg
Ledamot

Gert Andersson
Ledamot

Johan Ernow
Internrevisor

Ricardo Olivares
Revisor