

BOSTADSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 12 UPA

VOLONTÄREN

12

Org nr 702002-5446

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2021



se.
XB
ML
HL

Väsentliga händelser före och efter räkenskapsårets slut

Under verksamhetsåret 2021 har föreningen påbörjat underhållsarbeten avseende ventilationssystemet i gårdshuset och rörledningarna i bottenplanet. Dessa arbeten bedöms pågå även under delar av 2022.

Föreningens ekonomi har stärkts genom en höjning av medlemmarnas avgifter.

En extra föreningsstämma kommer att hållas under inledningen av 2022 för att välja nya revisorer.

Eventuell påverkan av COVID-19 på 2022

Vi har beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att det inte kommer få någon signifikant påverkan på föreningens ekonomi.

SC.
KB
ML
HL

3. Flerårsöversikt

	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning, tkr	522	540	565	770	619
Resultat efter finansiella poster, tkr	-35	-67	-90	-105	-141
Eget kapital, tkr	4 970	4 790	4 588	4 484	4 336
Taxeringsvärde, tkr	39 191	39 191	55 171	55 171	55 171
--- varav byggnad, tkr	13 457	13 457	15 962	15 962	15 962
Soliditet, %	61	67	66	66	65
Avsättning yttre reparationsfond, kr	2 000 000	35 412	35 412	47 886	47 886
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	4 622	4 583	4 543	4 505	4 487
Lån per kvm bostadsyta kr	1 636	1 629	1 622	1 611	1 596
Genomsnittlig skuldränta %	1,54	1,49	1,50	1,40	1,29
Fastighetens belåningsgrad %	35	36	36	36	36

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	Totalt
Belopp vid årets ingång	296 491	957 036	1 230 768	2 104 451	-104 828	4 483 918
Disposition av föregående års resultat		-11 748	47 886	-140 966	104 828	0
Ianspråktagande av yttre reparationsfond						0
Årets resultat					-141 059	-141 059
Belopp vid årets utgång	296 491	945 288	1 278 654	1 963 485	-141 059	4 342 859

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten (kr):

Balanserat resultat	kr	1 963 485
Årets resultat	kr	-141 059
Totalt	kr	1 822 426

disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	kr	47 886
medel för balkonginvestering upplöses med	kr	-11 748
i ny räkning balanseras	kr	1 786 288
	kr	1 822 426

gc
KB
ML
HL

RESULTATRÄKNING

	Not 1	2021	2020
Kr			
Nettoomsättning	Not 2	618 979	769 704
Övriga externa kostnader	Not 3	-680 427	-794 994
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	Not 4	-57 466	-54 616
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		-118 914	-79 906
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 030	7 665
Räntekostnader för fastighetslån		-29 275	-32 090
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-900	-222
Summa resultat från finansiella investeringar		-22 145	-24 647
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-141 059	-104 553
Skatt föregående år		0	-275
Årets skatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		-141 059	-104 828
ÅRETS RESULTAT EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR		-83 593	-50 212

SL.
KB
MH
HL

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Not 4

Byggnader och mark

5 940 151

5 983 374

Fastighetsförbättring

308 000

315 000

Maskiner & inventarier

65 187

39 540

Summa materiella anläggningstillgångar

6 313 338

6 337 914

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

400

0

Övriga fordringar

28 633

165 157

Skattefordringar

0

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

0

Summa kortfristiga fordringar

29 033

165 157

Kassa och bank

Handelsbanken

363 938

342 048

Summa Kassa och bank

363 938

342 048

SUMMA TILLGÅNGAR

6 706 309

6 845 119

se.
KB
ML
HL

BALANSRÄKNING

	Not 1	2021-12-31	2020-12-31
Kr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		296 491	296 491
<i>Summa bundet eget kapital</i>		296 491	296 491
<i>Fritt eget kapital</i>			
Föreningens fond för yttre underhåll		1 278 654	1 230 768
Balkonginsatser		945 288	957 036
Balanserad vinst		1 963 484	2 104 450
Årets resultat		-141 059	-104 828
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 046 367	4 187 426
Summa eget kapital		4 342 858	4 483 917
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	1 399 649	1 122 128
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 399 649	1 122 128
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		845 256	1 144 025
Leverantörsskulder		60 799	26 705
Skatteskulder		14 081	14 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43 666	53 847
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		963 802	1 239 074
Summa skulder		2 363 451	2 361 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 706 309</u>	<u>6 845 119</u>

sc.
CB
MH
HL

Not 1 BOKSLUTSKOMMENTARER

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.

Övriga redovisningsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed.

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 med 10 % på årets restvärde.

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.

SL
KB
MH
HL

Not 2	Nettoomsättning	2021-12-31	2020-12-31
	Hysesintäkter lokaler	214 428	199 992
	Årsavgifter bostäder	397 971	378 006
	Försäkringsersättning vattenskada	0	173 156 *)
	Övriga intäkter	6 580	18 550
	Summa nettoomsättning	618 979	769 704

*) 173 tkr är hänförligt till en försäkringsersättning av en vattenskada. Det är en extraordinär intäkt som matchas av en motsvarande extraordinär kostnad för föreningen.

Not 3	Övriga externa kostnader	2021-12-31	2020-12-31
	Städning	-18 420	-18 420
	Reparationer & underhåll	-51 499	-67 887
	Reparation vattenskada (se motsvarande intäkt i not 2)	0	-173 156
	El	-48 386	-33 083
	Uppvärmning	-222 439	-203 643
	Vatten	-49 010	-38 909
	Sophämtning	-31 531	-20 982
	Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-96 696	-68 168
	Bredband och TV	-54 985	-70 748
	Fastighetsavgift	-61 000	-55 865
	Styrelsekostnader	-2 000	-700
	Revisionsarvoden	-18 890	-18 535
	Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning	-18 701	-17 589
	Övriga externa kostnader	-6 870	-7 309
	Summa övriga externa kostnader	-680 427	-794 994

SL
TB
ML
HL

Not 4	Materiella Anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
	Byggnad		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Byggnad	6 295 075	6 295 075
	Balkonginvestering	1 174 772	1 174 772
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>7 469 847</u>	<u>7 469 847</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	1 664 473	1 621 250
	Årets avskrivningar enligt plan	43 223	43 223
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>1 707 696</u>	<u>1 664 473</u>
	Bokfört värde byggnad	5 762 151	5 805 374
	<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>		
	Mark		
	Anskaffningsvärde mark	178 000	178 000
	Bokfört värde mark	178 000	178 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 962 000	15 962 000
	Taxeringsvärde mark	39 209 000	39 209 000
	Fastighetsförbättringar		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	4 027 463	4 027 463
	Årets förbättringar	0	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>4 027 463</u>	<u>4 027 463</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	3 712 463	3 705 463
	Årets avskrivningar enligt plan	7 000	7 000
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>3 719 463</u>	<u>3 712 463</u>
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	308 000	315 000
	Maskiner & inventarier		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	202 394	202 394
	Årets inköp	32 890	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>235 284</u>	<u>202 394</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	162 853	158 460
	Årets avskrivningar enligt plan	7 243	4 393
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>170 096</u>	<u>162 853</u>
	Bokfört värde maskiner & inventarier	65 188	39 541



EB

ML

HL


Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	6 225 100	6 225 100


Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Förfaller nästa år</i>	Lånebelopp 2020-12-31	Räntesats	Bundet till	Amortering år 2021	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 175468	938 025	1,48%	2021-07-30	9 900	0
Stadshypotek 196279	200 000	1,50%	2022-03-07	0	200 000
Stadshypotek 399800		1,28%	2022-12-01	0	624 256
Nästa års amortering	6 000				21 000
	1 144 025			9 900	845 256
 <i>Förfaller senare än 1 år</i>					
Stadshypotek 457472	497 500	1,06%	2024-10-30	4 976	492 524
Stadshypotek 399800	630 628	1,28%	2022-12-01	6 372	0
Stadshypotek 498737	0	1,27%	2026-07-30	0	928 125
Nästa års amortering	-6 000				-21 000
	1 122 128			11 348	1 399 649
 <i>Förfaller senare än 5 år</i>					
xx	0			0	0
	0			0	0
Totalt	2 266 153			21 248	2 244 905


Stockholm den 5/4 2022
Bf Volontären 12 UPA



Marcus Lydholm
Ordförande


Katarina Bergman
Sekreterare


Hans Lindbäck
Kassör

Vår revisionsberättelse har avgivits 6/4 2022


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Revision AB


Sara Carlen
Intern revisor
Bf Volontären 12 upa

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf. Volontären 12 u.p.a.

Org.nr 702002-5446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bf. Volontären 12 u.p.a. för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf. Volontären 12 u.p.a. för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 6/4 2022


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor