

# Årsredovisning 2024

## Brf Volontären 33

769603-4714



Simpleko

Signed document (9j7+0+)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Volontären 33

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

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Volontären 11        | 2000    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 464 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Håkan Arvidsson    | Ordförande      |
| Christer Grönberg  | Ordförande      |
| Jan von Rosen      | Styrelseledamot |
| Johan Dhunér       | Styrelseledamot |
| Paula Buinac       | Suppleant       |
| Jannika Gustafsson | Suppleant       |
| Sara Kappelmark    | Suppleant       |

### Valberedning

Yvonne Berg

Thomas Gustafsson

### Firmateckning

Styrelsen tecknas av två styrelseledamöter i förening

### Revisorer

Ludwig Holmgren    Revisor    LH Revus AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-12. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Asfaltering innergård (delvis)
- 2023 ● Nytt passersystem
- 2022 ● Uppdatering av tvättstuga, Stamspolning, Installation av fiber, modernisering av tak-el
- 2021 ● Byte av fönster, Fasadrenovering
- 2020 ● Uppdatering och injustering av värme, OVK
- 2019 ● Nya ventilationsfläktar gårdshus
- 2018 ● Reparation av källarutrymme
- 2017 ● Målning av tak, dränering innergård, modernisering av hiss

### Planerade underhåll

- 2025 ● OVK
- 2025-2026 ● Rörstammar

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningens ordförande under verksamhetsåret har varit Håkan Arvidsson till och med 2025-02-14, därefter har Christer Grönberg övertagit rollen som ordförande.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 10% 1 januari 2024 för att täcka ökade kostnader i föreningen. Föreningen har under året gjort en förlust beroende på att underhåll/reparationer tagits direkt ur kassan och överskridit lagd budget för 2024, samt på grund av avskrivningar.

Likviditeten har under året varit stabil och om man bortser från avskrivningar samt underhåll/reparationer så har föreningen ett resultat i balans.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har under 2024 tecknat ett nyttjanderättsavtal med Tele2 Sverige AB avseende kabelförläggning i föreningens fastighet. Avtalets startdatum är 2025-07-01 och ger föreningen rätt till en årlig ersättning.

#### Övriga uppgifter

Under 2024 har föreningen utrett och filmat samtliga rorstammar och fått ett utlåtande om dess kondition. Utredningen visar att stammarna bör åtgärdas under 2025-2029 och styrelsen har påbörjat en upphandling för att göra en stamrenovering.

Styrelsen avser att ytterligare justera avgifterna under 2025 i och med att en investering i rorstammarna kommer genomföras 2025-2026.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor).

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 904 704    | 843 908    | 756 065    | 726 813    |
| Resultat efter fin. poster                         | -397 303   | -137 576   | -776 141   | -7 021 443 |
| Soliditet (%)                                      | 59         | 59         | 59         | 60         |
| Yttre fond                                         | 589 200    | 384 000    | 178 800    | 1 949 178  |
| Taxeringsvärde                                     | 68 400 000 | 68 400 000 | 68 400 000 | 59 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 622        | 568        | 499        | 492        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 100,6      | 97,5       | 96,7       | 100,2      |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 831      | 6 831      | 6 831      | 6 725      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 831      | 6 831      | 6 831      | 6 725      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -69        | -33        | -65        | -14        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 32         | 32         | 41         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 152        | 135        | 122        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 47         | 43         | 34         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 232        | 210        | 197        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,50       | 1,82       | 0,95       | 0,99       |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,99      | 12,04      | 13,68      | 13,66      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på att underhåll/reparationer tagits direkt ur föreningens kassa och överskridit lagd budget för 2024, samt på grund av avskrivningar. Likviditeten har under året varit stabil och om man bortser från avskrivningar samt underhåll/reparationer så har föreningen ett resultat i balans. Avgifterna höjdes med 10% 1 januari 2024 för att täcka ökade kostnader i föreningen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 25 502 649        | -                                            | -                               | 25 502 649        |
| Upplåtelseavgifter       | 2 106 201         | -                                            | -                               | 2 106 201         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 384 000           | -                                            | 205 200                         | 589 200           |
| Balkongfond              | 112 092           | -                                            | 8 451                           | 120 543           |
| Balanserat resultat      | -12 972 438       | -137 576                                     | -205 200                        | -13 315 215       |
| Årets resultat           | -137 576          | 137 576                                      | -397 303                        | -397 303          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>14 994 927</b> | <b>0</b>                                     | <b>-388 852</b>                 | <b>14 606 075</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -13 315 215        |
| Årets resultat      | -397 303           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-13 712 518</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 205 200            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -190 686           |
| Balanseras i ny räkning              | -13 727 032        |
|                                      | <b>-13 712 518</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023            |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 904 704           | 843 908         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -3                | 8 211           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>904 701</b>    | <b>852 119</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -811 965          | -614 686        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -140 850          | -94 007         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -105 072          | -105 072        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 057 887</b> | <b>-813 765</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-153 186</b>   | <b>38 354</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 10            | 6 181             | 5 720           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -250 298          | -181 650        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-244 117</b>   | <b>-175 930</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-397 303</b>   | <b>-137 576</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-397 303</b>   | <b>-137 576</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12  | 24 024 653        | 24 110 321        |
| Maskiner och inventarier                       | 13  | 121 886           | 141 290           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>24 146 539</b> | <b>24 251 611</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14  | 2 000             | 2 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>2 000</b>      | <b>2 000</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>24 148 539</b> | <b>24 253 611</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 10 990            | 4 926             |
| Övriga fordringar                              | 15  | 15 922            | 14 951            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16  | 78 324            | 72 971            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>105 236</b>    | <b>92 848</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 540 822           | 891 313           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>540 822</b>    | <b>891 313</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>646 058</b>    | <b>984 161</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>24 794 597</b> | <b>25 237 772</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 27 608 850         | 27 608 850         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 589 200            | 384 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>28 198 050</b>  | <b>27 992 850</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -13 194 672        | -12 860 346        |
| Årets resultat                               |     | -397 303           | -137 576           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-13 591 975</b> | <b>-12 997 923</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>14 606 075</b>  | <b>14 994 927</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 3 500 000          | 3 500 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>3 500 000</b>   | <b>3 500 000</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 6 500 000          | 6 500 000          |
| Leverantörsskulder                           |     | 49 640             | 96 111             |
| Skatteskulder                                |     | 2 646              | 3 442              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 136 236            | 143 292            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>6 688 522</b>   | <b>6 742 845</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>24 794 597</b>  | <b>25 237 772</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024            | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-153 186</b> | <b>38 354</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 105 072         | 105 072          |
|                                                                                 | <b>-48 114</b>  | <b>143 426</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 2 347           | 2 120            |
| Erlagd ränta                                                                    | -252 261        | -181 680         |
| Erhållen utdelning                                                              | 3 834           | 3 600            |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-294 194</b> | <b>-32 534</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -12 388         | -6 065           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -52 360         | -287 957         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-358 942</b> | <b>-326 556</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                  |
| Bundet eget kapital                                                             | 8 451           | 8 537            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>8 451</b>    | <b>8 537</b>     |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-350 491</b> | <b>-318 019</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>891 313</b>  | <b>1 209 333</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>540 822</b>  | <b>891 313</b>   |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Volontären 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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:

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Byggnad                  | 0,5 %   |
| Fastighetsförbättringar  | 2 - 5 % |
| Installationer           | 6,67 %  |
| Maskiner och inventarier | 10 %    |

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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2024           | 2023           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder | 874 298        | 794 832        |
| Övriga intäkter       | 30 406         | 49 076         |
| <b>Summa</b>          | <b>904 704</b> | <b>843 908</b> |

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024      | 2023         |
|-------------------------|-----------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | -3        | -1           |
| Elstöd                  | 0         | 8 212        |
| <b>Summa</b>            | <b>-3</b> | <b>8 211</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Städning               | 44 050        | 42 136        |
| Besiktning och service | 2 544         | 2 450         |
| Snöskottning           | 6 875         | 13 750        |
| <b>Summa</b>           | <b>53 469</b> | <b>58 336</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024          | 2023           |
|--------------|---------------|----------------|
| Reparationer | 67 719        | 120 752        |
| <b>Summa</b> | <b>67 719</b> | <b>120 752</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024           | 2023           |
|--------------------|----------------|----------------|
| Planerat underhåll | 190 686        | -15 782        |
| <b>Summa</b>       | <b>190 686</b> | <b>-15 782</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 46 665         | 47 302         |
| Uppvärmning  | 223 060        | 197 695        |
| Vatten       | 69 201         | 63 005         |
| Sophämtning  | 48 220         | 38 431         |
| <b>Summa</b> | <b>387 146</b> | <b>346 433</b> |

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

|                        | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 51 971         | 48 175         |
| Kabel-tv/bredband      | 33 264         | 29 759         |
| Fastighetsskatt        | 27 710         | 27 013         |
| <b>Summa</b>           | <b>112 945</b> | <b>104 947</b> |

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                              | <b>2024</b>    | <b>2023</b>   |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 2 040         |
| Övriga förvaltningskostnader | 9 232          | 5 663         |
| Revisionsarvoden             | 20 625         | 20 000        |
| Ekonomisk förvaltning        | 61 268         | 58 976        |
| Övriga externa kostnader     | 49 725         | 7 328         |
| <b>Summa</b>                 | <b>140 850</b> | <b>94 007</b> |

**NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

|                         | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Utdelning Brandkontoret | 3 834        | 3 600        |
| Ränteintäkter           | 2 347        | 2 120        |
| <b>Summa</b>            | <b>6 181</b> | <b>5 720</b> |

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

|                                                     | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 250 158        | 181 650        |
| Övriga räntekostnader                               | 140            | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>250 298</b> | <b>181 650</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 27 263 757        | 27 263 757        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>27 263 757</b> | <b>27 263 757</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 153 436        | -3 067 768        |
| Årets avskrivning                             | -85 668           | -85 668           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 239 104</b> | <b>-3 153 436</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>24 024 653</b> | <b>24 110 321</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>10 271 434</i> | <i>10 271 434</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 21 400 000        | 21 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 47 000 000        | 47 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>68 400 000</b> | <b>68 400 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 210 986        | 210 986        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>210 986</b> | <b>210 986</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -69 696        | -50 292        |
| Avskrivningar                         | -19 404        | -19 404        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-89 100</b> | <b>-69 696</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>121 886</b> | <b>141 290</b> |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Branschorganisation               | 2 000        | 2 000        |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 000</b> | <b>2 000</b> |

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto       | 15 862        | 14 891        |
| Övriga fordringar | 60            | 60            |
| <b>Summa</b>      | <b>15 922</b> | <b>14 951</b> |

#### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 390         | 4 390         |
| Försäkringspremier                                  | 52 002        | 47 243        |
| Kabel-tv/bredband                                   | 6 044         | 6 021         |
| Förvaltning                                         | 15 888        | 15 317        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>78 324</b> | <b>72 971</b> |

#### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2026-05-25               | 1,11 %                  | 3 500 000           | 3 500 000           |
| Swedbank              | 2025-06-28               | 2,91 %                  | 3 500 000           | 3 500 000           |
| swedbank              | 2025-09-28               | 2,91 %                  | 3 000 000           | 3 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>10 000 000</b>   | <b>10 000 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 500 000           | 6 500 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 236            | 236            |
| El                                                  | 4 661          | 4 623          |
| Uppvärmning                                         | 29 359         | 29 671         |
| Utgiftsräntor                                       | 5 137          | 7 100          |
| Vatten                                              | 3 582          | 10 529         |
| Sophämtning                                         | 4 902          | 3 788          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 75 859         | 74 845         |
| Beräknat revisionsarvode                            | 12 500         | 12 500         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>136 236</b> | <b>143 292</b> |

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

10 000 000

**2023-12-31**

10 000 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Christer Grönberg  
Ordförande

---

Jan von Rosen  
Styrelseledamot

---

Johan Dhunér  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

LH Revus AB  
Ludwig Holmgren  
Revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 67cf4a34a39fd8d2722bdd63

**Finalized at:** 2025-03-13 15:09:04 CET

**Title:** Brf Volontären 33, 769603-4714 - Årsredovisning 2024.pdf

**Digest:** 9j7+0+4sKi+F0S13a0yx0QeXVeFQkktP0B4UtCkdD+g=

**Initiated by:** janvonr@hotmail.com ([janvonr@hotmail.com](mailto:janvonr@hotmail.com)) via Brf Volontären 33 769603-4714

## Signees:

- Ludwig Holmgren signed at 2025-03-13 15:08:59 CET with Swedish BankID (**19820114-XXXX**)
- Jan Henrik Von Rosen signed at 2025-03-10 21:29:08 CET with Swedish BankID (**19600222-XXXX**)
- Johan Dhunér signed at 2025-03-10 21:44:17 CET with Swedish BankID (**19800109-XXXX**)
- Per Christer Grönberg signed at 2025-03-13 14:35:30 CET with Swedish BankID (**19611107-XXXX**)

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Volontären 33**

Org.nr 769603-4714

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Volontären 33 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

#### *Annan information än årsredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 3-4. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### *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 revisionssed 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 Brf Volontären 33 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Digitalt signerad

---

Ludwig Holmgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2025 15:12

SENT BY OWNER:

Ludwig Holmgren • 13.03.2025 15:10

DOCUMENT ID:

SJgFuPPInyg

ENVELOPE ID:

HJx8\_vvl31g-SJgFuPPInyg

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. LUDWIG HOLMGREN          |  Signed | 13.03.2025 15:12 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1982/01/14) |
| Ludwig.holmgren@lhrevus.com | Authenticated                                                                            | 13.03.2025 15:11 | Low    | IP: 176.71.8.200                 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed