

BOSTADSFÖRENINGEN VOLONTÄREN 12 UPA

VOLONTÄREN

12

Org nr 702002-5446

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2024



SkWs_fE01e-S1GiufN0Je

Styrelsen för Bf Volontären 12 u.p.a, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 (43) medlemmar.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF
Samtliga lån hos Stadshypotek AB. Ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 4.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19. Det har hållits 2 extra stämmor, en 2024-02-26 och den andra 2024-09-24, med anledning av inval nya styrelsemedlemmar.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning :

Malin Testor	Ledamot	Ordförande
Bengt Almqvist	Ledamot	Invald i styrelse fr o m 24-09-24
Katarina Bergman	Ledamot	Sekreterare
Hans Lindbäck	Ledamot	
Peter Lindgren	Ledamot	Kassör, Invald i styrelse fr o m 24-09-24
Jan Lönnqvist	Suppleant	
Patrik Larsson	Suppleant	
Sara Carlén	Ledamot	Invald i styrelse fr o m 24-02-26, Avgått 2024-07-04

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

Styrelsen har under året hållit 15 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 2024 har föreningen fortsatt arbetet med att förbättra ventilationen i fastigheterna. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under andra halvåret och identifierade behov av förbättringsåtgärder. Åtgärdsarbetet har påbörjats och planeras slutföras under 2025, med en kostnadsfördelning mellan föreningen och de berörda medlemmarna.

Under året hanterades även en vattenskada som medförde ökade kostnader för föreningen. Tack vare snabba åtgärder kunde skadorna begränsas och reparationerna genomfördes på ett effektivt sätt. För att finansiera detta och skapa ytterligare buffert har föreningen tagit upp ett lån, vilket även säkerställer föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Föreningen har även hanterat en juridisk fråga kopplad till ett medlemsärendet och har i detta sammanhang anlitat extern rådgivning.

Till följd av dessa kostnader redovisar föreningen ett underskott för verksamhetsåret 2024. För att säkerställa en långsiktig och hållbar ekonomi, samt möjliggöra fortsatt underhåll och investeringar i fastigheten, har styrelsen beslutat om en justering av månadsavgiften med 15 % från och med den 1 januari 2025. Detta är en del av föreningens löpande strategi för att bibehålla fastighetens kvalitet och värde.

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.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Ekonomiskförvaltning

TL Ekonomi har anlitats för den ekonomiska förvaltningen

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande :

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m
Kontor	<u>130,5</u> (varav lager 41,5)	2025-12-31

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust med 548 003 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

	2020	2021	2022	2023	2024
Nettoomsättning, tkr	770	619	665	827	921
Resultat efter finansiella poster, tkr	-105	-141	-409	-159	-548
Eget kapital, tkr	4 484	4 343	3 370	3 211	2 663
Taxeringsvärde, tkr	55 171	55 171	66 353	66 353	66 353
--- varav byggnad, tkr	15 962	15 962	19 101	19 101	19 101
Soliditet, %	66	65	50	48	40
Avsättning yttre reparationsfond, tkr	48	48	57	57	57
Upplösning yttre reparationsfond, tkr	0	0	-563	0	0
Bokfört värde per kvm bostadsyta, kr	4 505	4 487	4 514	4 467	4 414
Lån per kvm bostadsyta kr	1 611	1 596	2 291	2 284	2 629
Genomsnittlig skuldränta %	1,40	1,29	1,31	2,84	3,33
Fastighetens belåningsgrad %	36	36	51	51	60
Årsavgift kvm upplåten bostadsrätt, kr		283	311	404	467
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna, %		64	66	69	71
Sparande per kvm, kr		neg	neg	neg	neg
Räntekänslighet, %		6	7	6	6
Energikostnad per kvm, kr		208	226	251	283

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	921 792	821 065	1 330 899	-159 480	3 210 767
Disposition av föregående års resultat		-11 748	57 303	-205 035	159 480	0
Ianspråktagande av yttre reparationsfond						0
Årets resultat					-548 003	-548 003
Belopp vid årets utgång	296 491	910 044	878 368	1 125 864	-548 003	2 662 764

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten (kr):

Balanserat resultat	kr	1 125 864
Årets resultat	kr	-548 003
Totalt	kr	577 861

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	532 306
	kr	577 861

RESULTATRÄKNING

	Not 1	2024	2023
Kr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 2	921 042	827 132
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 286 565	-827 741
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	Not 4	-75 110	-75 110
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-440 633	-75 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 803	7 472
Räntekostnader för fastighetslån		-115 173	-91 233
Summa resultat från finansiella investeringar		-107 370	-83 761
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-548 003	-159 480
ÅRETS RESULTAT		-548 003	-159 480

ÅRETS RESULTAT EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR	-472 893	-84 370
---	-----------------	----------------

BALANSRÄKNING		Not 1		
Kr			2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		Not 4		
Byggnader och mark			5 810 482	5 853 705
Fastighetsförbättring			350 475	358 826
Maskiner & inventarier			40 492	64 028
Summa materiella anläggningstillgångar			6 201 449	6 276 559
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Hyres- och avgiftsfordringar			0	1 400
Övriga fordringar			9 053	10 312
Summa kortfristiga fordringar			9 053	11 712
Kassa och bank				
Handelsbanken			504 550	333 742
Summa Kassa och bank			504 550	333 742
SUMMA TILLGÅNGAR			6 715 052	6 622 013

BALANSRÄKNING

Not 1

Kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	296 491	296 491
Föreningens fond för yttre underhåll	878 368	821 065
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 174 859</i>	<i>1 174 859</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balkonginsatser	910 044	921 792
Balanserad vinst	1 125 864	1 330 899
Årets resultat	-548 003	-159 480
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 487 905</i>	<i>2 093 211</i>
Summa eget kapital	2 662 764	3 210 767
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 5,6 883 549	898 425
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>883 549</i>	<i>898 425</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 810 356	2 310 356
Leverantörsskulder	121 030	38 029
Skatteskulder	5 089	5 351
Övriga skulder	13 184	13 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 080	145 984
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>3 168 739</i>	<i>2 512 821</i>
Summa skulder	4 052 288	3 411 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>6 715 052</u>	<u>6 622 013</u>

KASSAFLÖDESANALYS

Not 1

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-440 633	-75 719
Avskrivningar	75 110	75 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Ianspråkstagande av yttre reparationsfond	0	0
Erhållen utdelning	7 803	7 472
Erlagd ränta	-115 173	-91 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-472 893	-84 370
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 659	10 893
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut (ökning +, minskning -)	<u>155 918</u>	<u>72 779</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-314 316	-698
Investeringsverksamheten		
Fastighetsförbättringar	0	0
Maskiner och inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder till kreditinstitut	-14 876	-14 876
Nya lån	500 000	0
Medlemsinsatser	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	485 124	-14 876
Årets kassaflöde	<u>170 808</u>	<u>-15 574</u>
Likvida medel vid årets början	333 742	349 316
Likvida medel vid årets slut	<u>504 550</u>	<u>333 742</u>
	170 808	-15 574

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) och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-12-31	2023-12-31
	Hysesintäkter lokaler	254 972	244 380
	Årsavgifter bostäder	656 172	567 276
	Övriga intäkter	9 898	15 476
	Summa nettoomsättning	921 042	827 132

Not 3	Övriga externa kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Städning	-19 030	-18 458
	Reparationer & underhåll	-430 550	-72 640
	El	-63 430	-64 892
	Uppvärmning	-288 936	-257 616
	Vatten	-81 286	-62 610
	Sophämtning	-54 186	-43 433
	Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-129 000	-126 996
	Bredband och TV	-62 823	-60 966
	Fastighetsavgift/ fastighetsskatt	-64 280	-63 255
	Styrelsekostnader	-2 222	0
	Revisionsarvoden	-36 615	-29 622
	Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning	-19 000	-21 201
	Övriga externa kostnader	-35 207	-6 052
	Summa övriga externa kostnader	-1 286 565	-827 741

Not 4	Materiella Anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Byggnad		
	<i>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	1 794 142	1 750 919
	Årets avskrivningar enligt plan	43 223	43 223
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	1 837 365	1 794 142
	Bokfört värde byggnad	5 632 482	5 675 705
	<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	19 101 000	19 101 000
	Taxeringsvärde mark	47 252 000	47 252 000
	Fastighetsförbättringar		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	417 528	417 528
	Årets förbättringar	0	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	417 528	417 528
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	58 702	50 351
	Årets avskrivningar enligt plan	8 351	8 351
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	67 053	58 702
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	350 475	358 826
	Maskiner & inventarier		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	117 678	117 678
	Årets inköp		
	Årets utrangering		
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	117 678	117 678
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	53 650	30 114
	Årets utrangering		
	Årets avskrivningar enligt plan	23 536	23 536
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	77 186	53 650
	Bokfört värde maskiner & inventarier	40 492	64 028

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	6 225 100	6 225 100

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfaller nästa år	Lånebelopp 2023-12-31	Räntesats	Bundet till	Amortering år 2024	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 607380	1 000 000	4,05%	2025-01-02	0	1 000 000
Stadshypotek 196279	200 000	3,60%	2025-03-10	0	200 000
Stadshypotek 587977	617 884	3,60%	2025-03-03	0	617 884
Stadshypotek 457472	482 572	2,96%	2025-10-30	4 976	477 596
Stadshypotek 645151		3,60%	2025-03-11		500 000
Nästa års amortering	14 876				14 876
	2 315 332			4 976	2 810 356
Förfaller senare än 1 år					
Stadshypotek 498737	908 325	1,27%	2026-07-30	9 900	898 425
Nästa års amortering	-21 248				-14 876
	887 077			9 900	883 549
Förfaller senare än 5 år					
xx	0			0	0
	0			0	0
Totalt	3 202 409			14 876	3 693 905

Stockholm enligt digital signatur
Bf Volontären 12 UPA

Malin Testor Ordförande	Bengt Almqvist Ledamot	Katarina Bergman Ledamot
Hans Lindbäck Ledamot	Peter Lindgren Ledamot	

Min revisionsberättelse har avgivits enligt digital signatur

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 15:33

SENT BY OWNER:

Tomas Lundblad · 09.04.2025 17:56

DOCUMENT ID:

S1GiufN0Je

ENVELOPE ID:

SkWs_fE01e-S1GiufN0Je

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Volontären ver 1.2.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER LINDGREN petereelindgren@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 12:25 15.04.2025 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/03/07) IP: 104.28.65.63
2. Katarina Bergman Bergman.katarina@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 09:11 24.04.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/12/10) IP: 194.71.19.186
3. Malin Jenny Testor malin@testor.se	 Signed Authenticated	24.04.2025 09:58 24.04.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/23) IP: 81.235.195.143
4. Bengt Almqvist b.greencode@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 10:14 24.04.2025 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/30) IP: 80.216.193.5
5. HANS LINDBÄCK Hans.lindback@hotmail.se	 Signed Authenticated	24.04.2025 14:57 24.04.2025 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/05) IP: 80.216.193.7
6. Jonas Allan Göransson jonas.goransson@jgrev.se	 Signed Authenticated	24.04.2025 15:33 24.04.2025 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/20) IP: 37.247.27.98

* 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