

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Volontären 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Sven Backlund	Ordförande
Monica Andersson	Ledamot
Daniel Roxö	Ledamot
Carina Santanen	Ledamot

Matilda Olsson	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision AB
Robert Malmer	Suppleant Extern	MT Revision AB
Rauand Hage	Ordinarie Intern	

Valberedning

Ola Gustavsson
Lisa Härdemark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VOLONTÄREN 21	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

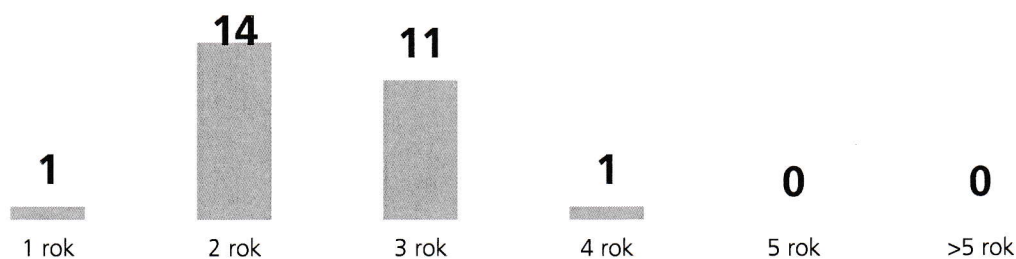
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 056 m², varav 1 939 m² utgör lägenhetsyta och 117 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Utbildning	30 m ²	2022-05-31
Utbildning	87 m ²	2022-05-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Gemensamhetslokal
Bastu
Cykelförråd
Utrymmen för barnvagnar

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lgh 18 renovering trossbotten och byte av golv	2019	Gårdshuset
Lgh 17 delrenovering trossbotten och delbyte av golv	2019	Gårdshuset
Energideklaration	2019	Gårdshuset / Gatuhuset
Byte av fönster Lgh 32	2018	Gatuhuset
Nytt ventilationssystem i källaren	2018	Gatuhuset
Sotning av eldstäder	2018	Gatuhuset och Gårdshuset
Ökad el-kapacitet för tvättstugan	2018	Gårdshuset
Delmålning av gatuhusets tak	2018	Gatuhuset
Avslut ventilationsförbättringar Lokaler 1 och 2+4 samt barnvagnsrum	2018 - 2019	Gatuhuset
Ytterporten slipad och inoljad	2018	Gatuhuset
Stegar på gatu-och gårdshus tak	2018	Gatuhuset
Skadad puts på gårdshusets fasad åtgärdad	2017	Gårdshuset
Skadad puts på högra bakgårdens murar åtgärdad	2017	Gårdshuset
Brandvarnare uppsatta i trapphallarna	2017	Gatuhuset, gårdshuset
Ny puts samt målning av muren mot Rörstrandsg. 40	2017	
Två fästen åsatta stuprör för varningsflaggor för snö och isras	2017	Gårdshuset
Två Miele frånluftstorktumlare installerade i tvättstugan samt håltagning i ytterväggen.	2017	Gatuhuset
Tre extraförråd iordningsställda i källaren	2017	Gatuhuset
Fuktskadad källarvägg åtgärdad	2016	Gatuhuset
Brytare installerad för uppställning av porten mellan entrén och gården	2016	Gatuhuset
Arbetsplattformar för två skorstenar	2016	
Läckande gårdsbrunn utanför tvättstugan isolerad	2016	Gatuhuset
Avskärmning av utrymmet kring takstegen på gårdshusets vind	2016	Gårdshuset
Rörelsedetektorer för lampor i entrén	2016	Gatuhuset
Utvändes målning av fönster (där behov förelåg)	2016	
Byte av automatstängare ytterporten	2016	Gatuhuset

Uppföljning OVK från 1402	2015	
Uppföljning sotning från 1402	2015	
Stamspolning	2015	
Rörelsedetektorer i trapphall samt ljusrelä i entrén	2015	Gatuhuset
Ytterporten: byte av kodlås och installation av knapplås för manuell öppning	2015	Gatuhuset
Brandskyddskontroll	2015	
Fortsättning av besiktning av vatten, avlopp, ventilation och brandvarnare i samtliga lägenheter	2015 - 2016	
Fortsatt uppföljning OVK och brandskyddsinspektion	2015 - 2016	
Uppföljning av renovering av muren mot Tomtebogatan.	2015 - 2016	
Fastighetsbolaget Wallfast ansvarar för arbetet och kostnaden		
Lackning av portar	2015	Gatuhuset, gårdshuset
Inspektion av vatteninstallationer i lägenheterna	2015 - 2016	
Målning av tak, gårdshus	2014	Gårdshus
Snörasskydd, gatuhus	2014	Gatuhus
Sotning av eldstäder	2014	
OVK	2014	
Kontroll av rökkanaler	2014	
Värmeslinga på gatuhuset tak har installerats	2013	Gatuhus

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner byte	2020	Gatuhuset
Fönster målning, efter besiktning	2020	Gatuhus och gårdshus
Besiktning av vatteninstallationer i lägenheterna	2020	Gatuhus och gårdshus
OVK	2020	Gatuhus och gårdshus
Gårdshusporten slipning och lackning	2020	Gårdshus
Trapphus målning	2020	Gatuhus och gårdshus
Balkonger: Räckan, smide och målning efter besiktning	2020	Gatuhus och gårdshus
Brandskyddskontroll	2021	Gatuhus och gårdshus
Avloppspolning	2022	Gatuhus och gårdshus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

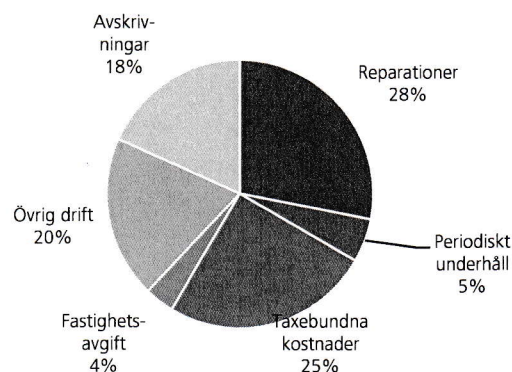
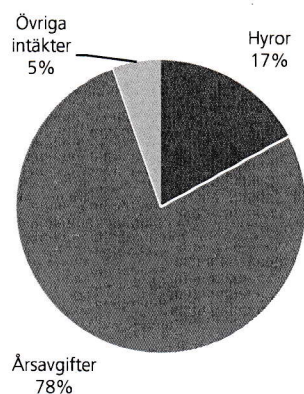
Avtal	Leverantör
Internet och TV	Telenor, Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen och Görans Fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband/fiber	Telenor
Funktionskontroll och övervakning av värmecentral	Fastighetsägarna
Snöskottning Tak	Nordin och Hedlund AB
Skadesanering	Svensk Rörteknik AB
Fastighetsjour	Securitas AB
Hiss	Hissen AB
Städning	XLNT Allservice AB
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Serviceavtal tvättstugemaskiner	Söderkyl AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	818 832	576 023
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 240 939	1 236 758
Finansiella intäkter	336	338
Minskning kortfristiga fordringar	3 065	0
Balkongfond	5 472	5 472
Ökning av kortfristiga skulder	0	57 468
	1 249 812	1 300 036
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 407 408	975 213
Finansiella kostnader	14 397	22 250
Ökning av kortfristiga fordringar	0	303
Minskning av långfristiga skulder	59 460	59 460
Minskning av kortfristiga skulder	16 290	0
	1 497 555	1 057 226
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	571 088	818 832
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-247 743	242 809

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avslut ventilationsförbättringar Lokaler 1 och 2+4 samt barnvagnsrum

Lgh 18 renovering trossbotten och byte av golv

Lgh 17 delrenovering trossbotten och delbyte av golv

Energideklaration

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	498	498	495	493
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 763	1 663	1 641	1 562
Lån/m ² bostadsrättsyta	596	626	657	894
Elkostnad/m ² totalyta	20	16	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	154	149	143	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	11	13	21
Soliditet (%)	88	88	88	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-495	-75	-33	-290
Nettoomsättning (tkr)	1 237	1 233	1 221	1 199

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 939 m² bostäder och 117 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 198 580	0	0	4 198 580
Upplåtelseavgifter	8 320 492	0	0	8 320 492
Fond för yttre underhåll	417 566	228 912	-78 665	267 319
Balkongfond	75 416	5 472	0	69 944
S:a bundet eget kapital	13 012 054	234 384	-78 665	12 856 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 407 366	-228 912	3 379	-2 181 833
Årets resultat	-495 448	-495 448	75 286	-75 285
S:a ansamlad förlust	-2 902 814	-724 360	78 665	-2 257 119
S:a eget kapital	10 109 240	-489 976	0	10 599 216

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-495 448
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 178 454
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-228 912
summa balanserat resultat	-2 902 814

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

91 010
-2 811 804

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 236 869	1 232 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 070	4 070
Summa rörelseintäkter		1 240 939	1 236 758
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 306 322	-891 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 014	-83 747
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-314 918	-314 918
Summa rörelsekostnader		-1 722 254	-1 290 065
RÖRELSERESULTAT		-481 315	-53 307
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		336	338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 397	-22 250
Summa finansiella poster		-14 061	-21 912
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-495 376	-75 219
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-72	-66
		-72	-66
ÅRETS RESULTAT		-495 448	-75 285

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 890 845	11 205 763
Summa materiella anläggningstillgångar		10 890 845	11 205 763
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 100	2 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 100	2 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 892 945	11 207 863
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	535 138	790 746
Summa kortfristiga fordringar		535 138	790 746
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 384	2 384
		2 384	2 384
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		44 202	39 403
Summa kassa och bank		44 202	39 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		581 724	832 533
SUMMA TILLGÅNGAR		11 474 670	12 040 396

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 519 072	12 519 072
Fond för yttre underhåll	Not 12	417 566	267 319
Balkongfond		75 416	69 944
Summa bundet eget kapital		13 012 054	12 856 335
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 407 366	-2 181 833
Årets resultat		-495 448	-75 285
Summa fritt eget kapital		-2 902 814	-2 257 119
SUMMA EGET KAPITAL		10 109 240	10 599 216
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 095 560	0
Summa långfristiga skulder		1 095 560	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	59 460	1 214 480
Leverantörsskulder		73 343	110 606
Skatteskulder		7 236	4 485
Övriga skulder		2 764	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	127 067	111 609
Summa kortfristiga skulder		269 870	1 441 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 474 670	12 040 396

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Målning dörrar	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	964 784	964 784
Hyror lokaler	206 274	194 659
Hyror förråd	4 000	12 000
Bredbandsintäkter	61 236	61 236
Avgift andrahandsuthyrning	569	0
Öresutjämning	6	9
	1 236 869	1 232 688

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	4 070	4 070
	4 070	4 070

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 000	45 000
	Fastighetsskötsel beställning	1 859	0
	Snöröjning/sandning	6 250	0
	Städning entreprenad	27 707	27 036
	Städning enligt beställning	3 000	3 000
	Mattvätt/Hyrmattor	15 564	11 611
	Sotning	0	13 506
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 700
	Hissbesiktning	2 254	5 456
	Myndighetstillsyn	19 051	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 100
	Gård	5 361	7 067
	Serviceavtal	8 895	17 085
	Förbrukningsmateriel	2 363	1 327
	Störningsjour och larm	7 080	6 750
		144 384	145 639
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 019
	Gemensamma utrymmen	5 990	0
	Tvättstuga	5 066	30 889
	Lås	0	1 813
	VVS	0	4 375
	Värmeanläggning/undercentral	8 354	4 313
	Ventilation	0	50 829
	Hiss	0	2 925
	Tak	1 719	0
	Fönster	2 544	1 250
	Skador/klotter/skadegörelse	459 627	0
		483 300	108 413
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	36 875
	Ventilation	91 010	0
	Fönster	0	41 790
		91 010	78 665
	Taxebundna kostnader		
	El	40 547	33 891
	Värme	315 961	305 576
	Vatten	46 586	45 745
	Sophämtning/renhållning	29 221	27 180
	Grovsopor	1 560	0
		433 875	412 392
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 548	31 196
	Kabel-TV	4 726	4 637
	Bredband	55 260	55 260
		91 534	91 093
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 219	55 199
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 306 322	891 401

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 125	18 625
	Föreningskostnader	643	419
	Styrelseomkostnader	5 800	0
	Fritids- och trivselkostnader	483	292
	Förvaltningsarvode	56 542	54 818
	Administration	2 938	2 797
	Korttidsinventarier	0	681
	Konsultarvode	8 078	1 225
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
		101 014	83 747

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	22 345	22 345
	Förbättringar	292 573	292 573
		314 918	314 918

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 132 293	16 132 293
	Utgående anskaffningsvärde	16 132 293	16 132 293
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 926 530	-4 611 612
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 918	-314 918
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 241 448	-4 926 530
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 890 845	11 205 763
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 541 000	2 541 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 748 000	18 165 000
	Taxeringsvärde mark	54 556 000	35 945 000
		76 304 000	54 110 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 800 000	52 200 000
	Lokaler	2 504 000	1 910 000
		76 304 000	54 110 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 100	2 100	
			2 100	2 100	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		8 252	11 317	
	Klientmedel hos SBC		526 886	779 429	
			535 138	790 746	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
		Nominellt värde			
	SBC Bostadsrättscentrum, 300 st å 21	2 500	2 384	6 300	2 384
			2 384	6 300	2 384
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		267 319	211 489	
	Reservering enligt stadgar		228 912	162 330	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-78 665	-106 500	
	Vid årets slut		417 566	267 319	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats 2019-12-31			
	SEB	0,990 %	706 520	746 540	2022-05-28
	SEB	0,990 %	448 500	467 940	2022-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		1 155 020	1 214 480	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-59 460	-1 214 480	
			1 095 560	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 857 720 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 313 000	3 313 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	7 783	0
	Sophämtning	4 185	0
	Ränta	116	260
	Avgifter och hyror	114 983	111 349
		127 067	111 609

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhåll (inom 5 år)

2020

Gårdshusporten slipning och lackning

Trapphus målning

Balkonger: Räckan, smide och målning efter besiktning

OVK

Fönster målning, efter besiktning

Besiktning av vatteninstallationer i lägenheterna

Tvättmaskiner byte

2021

Brandskyddskontroll

2022

Avloppsspölning

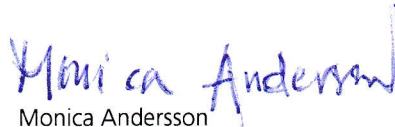
oa h

Styrelsens underskrifter

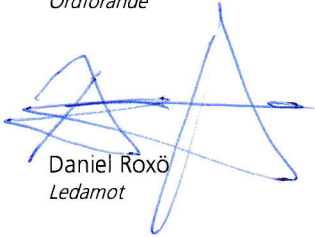
STOCKHOLM den 12/02 2020



Sven Backlund
Ordförande



Monica Andersson
Ledamot



Daniel Roxö
Ledamot



Carina Santanen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 3 2020



Fredrik Åborg
Extern revisor



Rauand Hage
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Volontären 21 org.nr 716418-1443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Volontären 21 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Volontären 21 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 mars 2020

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Rauand Hage
Internrevisor