

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Volontären 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Styrelsen

Sven Backlund	Ordförande
Marina Gill	Ledamot
Fredrik Hellstrand	Ledamot
Carina Santanen	Ledamot

Monica Andersson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision AB
Robert Malmer	Suppleant Extern	MT Revision AB
Daniel Roxö	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Ola Gustavsson  
Lisa Härdemark

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

### 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

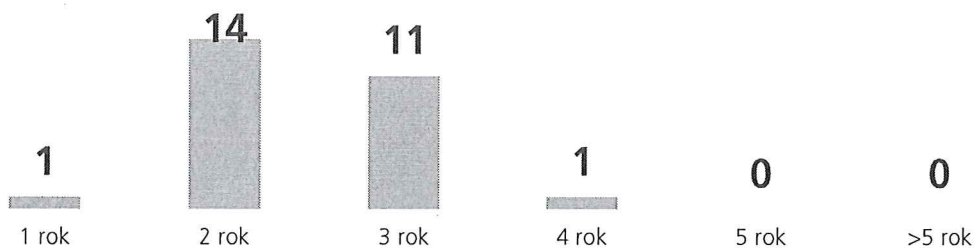
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 056 m<sup>2</sup>, varav 1 939 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 117 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2019-05-31
Utbildning	87 m <sup>2</sup>	2019-05-31

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Gemensamhetslokal  
Bastu  
Cykelförråd  
Utrymmen för barnvagnar

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster Lgh 32	2018	Gatuhuset
Ökad el-kapacitet för tvättstugan	2018	Gårdshuset
Sotning av eldstäder	2018	Gatuhuset och Gårdshuset
Nytt ventilationssystem i källaren	2018	Gatuhuset
Delmålning av gatuhusets tak	2018	Gatuhuset
Stegar på gatu-och gårdshus tak	2018	Gatuhuset
Ytterporten slipad och inoljad	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
Byte av automatstängare ytterporten	2016	Gatuhuset
Utvändes målning av fönster (där behov förelåg)	2016	
Rörelsedetektorer för lampor i entrén	2016	Gatuhuset
Avskärmning av utrymmet kring takstegen på gårdshusets vind	2016	Gårdshuset
Brytare installerad för uppställning av porten mellan entrén och gården	2016	Gatuhuset
Arbetsplattformar för två skorstenar	2016	
Läckande gårdsbrunn utanför tvättstugan isolerad	2016	Gatuhuset
Fuktskadad källarvägg åtgärdad	2016	Gatuhuset
Inspektion av vatteninstallationer i lägenheterna	2015 - 2016	
Lackning av portar	2015	Gatuhuset, gårdshuset
Uppföljning av renovering av muren mot Tomtebogatan.	2015 - 2016	
Fastighetsbolaget Wallfast ansvarar för arbetet och kostnaden		
Fortsatt uppföljning OVK och brandskyddsinspektion	2015 - 2016	
Fortsättning av besiktning av vatten, avlopp, ventilation och brandvarnare i samtliga lägenheter	2015 - 2016	
Brandskyddskontroll	2015	
Ytterporten: byte av kodlås och installation av knapplås för manuell öppning	2015	Gatuhuset
Rörelsedetektorer i trapphall samt ljusrelä i entrén	2015	Gatuhuset
Stampolning	2015	
Uppföljning sotning från 1402	2015	
Uppföljning OVK från 1402	2015	

Målning av tak, gårdshus	2014	Gårdshus
Snörasskydd, gatuhus	2014	Gatuhus
Sotning av eldstäder	2014	
OVK	2014	
Kontroll av rökanaler	2014	
Värmeslinga på gatuhuset tak har installerats	2013	Gatuhus
Injustering av värmesystemet med byte av radiator- och stamventiler i hela fastigheten	2012	
Omläggning av tak, gatuhus	2011	Vecka 38 - vecka 50
Nya fönster, vindsvåningar, gatuhus	2011	
Byte av värmeanläggning	2010	
Byte till säkerhetsdörr till hyreslokal	2010	
Omputsning av fasad	2009	Gatuhus
Stamspolning	2009	
Byte av tvättmaskiner&tumlare	2008	
Byte av portar	2007	
Nya balkonger	2006	
Trapphusreovering	2006 - 2007	
Byte till säkerhetsdörrar till lägenheter	2005	
Elstambyte	2004	
Rörstambyte	2004	
Fönstermålning/reovering	2003	
Nytt gårdsbjälklag		Undersöktes u.a. 2007

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger: Räckan, smide och målning efter besiktning	2019	Gatuhus och gårdshus
Lokaler 1 och 2+4	2019	Gatuhus
Ventilationsförbättringar efter besiktning		
Gårdshusporten slipning och lackning	2019	Gårdshus
Tvättmaskiner byte	2020	Gatuhushus
OVK	2020	Gatuhus och gårdshus
Trapphus målning	2020	Gatuhus och gårdshus
Brandskyddskontroll	2021	Gatuhus och gårdshus
Avloppsspöling	2022	Gatuhus och gårdshus
Takmålning	2024	Gårdshus

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet och TV	Telenor, Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen och Görans Fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband/fiber	Telenor
Funktionskontroll och övervakning av värmecentral	Fastighetsägarna
Snöskottning Tak	Kinnunen Plåtslageri AB
Skadesanering	Svensk Rörteknik AB
Fastighetsjour	Securitas AB
Hiss	Hissen AB
Städning	XLNT Allservice AB
Entrémattor	Initial AB
Serviceavtal tvättstugemaskiner	Söderkyl AB

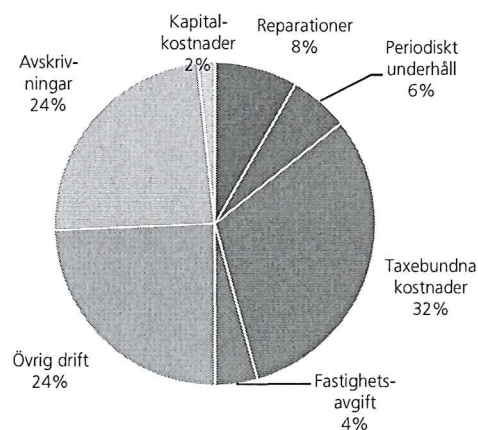
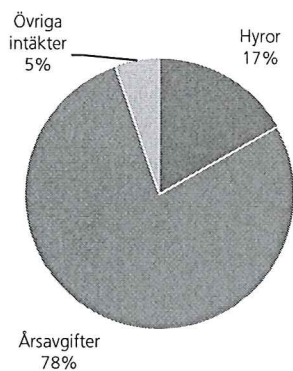
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-09-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>576 023</b>	<b>760 382</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 236 758	1 223 915
Finansiella intäkter	338	348
Balkongfond	5 472	5 472
Ökning av kortfristiga skulder	57 468	0
	<b>1 300 036</b>	<b>1 229 735</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	975 213	914 516
Finansiella kostnader	22 250	27 586
Ökning av kortfristiga fordringar	303	5
Minskning av långfristiga skulder	59 460	459 460
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 528
	<b>1 057 226</b>	<b>1 414 095</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>818 832</b>	<b>576 023</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>242 809</b>	<b>-184 359</b>

\*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 1 337 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.

*Handwritten signatures and initials.*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sotning av eldstäder

Ökad el-kapacitet för tvättstugan

Byte av fönster Lgh 32

Nytt ventilationssystem i källaren

Ytterporten slipad och inoljad

Stegar på gatu- och gårdshus tak

Delmålning av gatuhusets tak

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	498	495	493	485
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 663	1 641	1 562	1 543
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	626	657	894	1 440
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	14	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	149	143	140	137
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	20	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	11	13	21	24
Soliditet (%)	88	88	85	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-75	-33	-290	-49
Nettoomsättning (tkr)	1 233	1 221	1 199	1 183

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 939 m<sup>2</sup> bostäder och 117 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 198 580	0	0	4 198 580
Upplåtelseavgifter	8 320 492	0	0	8 320 492
Fond för yttre underhåll	267 319	162 330	-106 500	211 489
Balkongfond	69 944	5 472	0	64 472
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 856 335</b>	<b>167 802</b>	<b>-106 500</b>	<b>12 795 033</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 181 833	-162 330	73 744	-2 093 247
Årets resultat	-75 285	-75 285	32 756	-32 757
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 257 119</b>	<b>-237 615</b>	<b>106 500</b>	<b>-2 126 003</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 599 216</b>	<b>-69 813</b>	<b>0</b>	<b>10 669 029</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-75 285
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 019 504
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 330
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 257 119</b>

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

78 665
<b>-2 178 454</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 232 688	1 220 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 070	3 410
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 236 758</b>	<b>1 223 915</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-891 401	-823 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 747	-91 430
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-314 918	-314 918
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 290 065</b>	<b>-1 229 434</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-53 307</b>	<b>-5 519</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		338	348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 250	-27 586
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 912</b>	<b>-27 238</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-75 219</b>	<b>-32 757</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-66	0
		<b>-66</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-75 285</b>	<b>-32 757</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	11 205 763	11 520 681
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 205 763</b>	<b>11 520 681</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 100	2 100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 100</b>	<b>2 100</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 207 863</b>	<b>11 522 781</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	790 746	574 798
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>790 746</b>	<b>574 798</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 11		
Kortfristiga placeringar	2 384	2 384
	<b>2 384</b>	<b>2 384</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	39 403	12 239
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>39 403</b>	<b>12 239</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>832 533</b>	<b>589 421</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 040 396</b>	<b>12 112 202</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 519 072	12 519 072
Fond för yttre underhåll	Not 12	267 319	211 489
Balkongfond		69 944	64 472
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 856 335</b>	<b>12 795 033</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 181 833	-2 093 247
Årets resultat		-75 285	-32 757
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 257 119</b>	<b>-2 126 003</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 599 216</b>	<b>10 669 029</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	1 214 480
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 214 480</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 214 480	59 460
Leverantörsskulder		110 606	56 945
Skatteskulder		4 485	10 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	111 609	102 165
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 441 180</b>	<b>228 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 040 396</b>	<b>12 112 202</b>

## 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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
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	2018	2017
	Årsavgifter	964 784	959 212
	Hyror lokaler	194 659	192 046
	Hyror förråd	12 000	8 000
	Bredbandsintäkter	61 236	61 236
	Öresutjämning	9	11
		<b>1 232 688</b>	<b>1 220 505</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Återbäring försäkringsbolag	4 070	3 410
	Övriga intäkter	0	0
		<b>4 070</b>	<b>3 410</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	45 000	47 318
	Fastighetskötsel beställning	0	4 567
	Städning entreprenad	27 036	26 110
	Städning enligt beställning	3 000	3 000
	Mattvätt/Hyrmattor	11 611	15 193
	Sotning	13 506	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 700	0
	Hissbesiktning	5 456	0
	Gemensamma utrymmen	2 100	2 024
	Gård	7 067	3 580
	Serviceavtal	17 085	16 771
	Förbrukningsmateriel	1 327	1 726
	Störningsjour och larm	6 750	6 435
	Brandskydd	0	599
		<b>145 639</b>	<b>127 323</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	12 019	10 200
	Tvättstuga	30 889	10 239
	Lås	1 813	5 634
	VVS	4 375	1 688
	Värmeanläggning/undercentral	4 313	0
	Ventilation	50 829	0
	Hiss	2 925	1 388
	Fönster	1 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 606
		<b>108 413</b>	<b>30 755</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	36 875	0
	Tvättstuga	0	69 000
	Källare	0	37 500
	Fönster	41 790	0
		<b>78 665</b>	<b>106 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 891	30 462
	Värme	305 576	294 040
	Vatten	45 745	43 628
	Sophämtning/renhållning	27 180	28 296
	Grovsopor	0	16 433
		<b>412 392</b>	<b>412 859</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 196	31 196
	Kabel-TV	4 637	4 588
	Bredband	55 260	55 260
		<b>91 093</b>	<b>91 044</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 199</b>	<b>54 605</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>891 401</b>	<b>823 086</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Medlemsinformation	0	1 484
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	18 625
	Föreningskostnader	419	192
	Styrelseomkostnader	0	2 163
	Fritids- och trivselkostnader	292	290
	Förvaltningsarvode	54 818	52 826
	Administration	2 797	4 335
	Korttidsinventarier	681	6 290
	Konsultarvode	1 225	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		<b>83 747</b>	<b>91 430</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	22 345	22 345
	Förbättringar	292 573	292 573
		<b>314 918</b>	<b>314 918</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 132 293	16 132 293
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 132 293</b>	<b>16 132 293</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 611 612	-4 296 694
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 918	-314 918
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 926 530</b>	<b>-4 611 612</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 205 763</b>	<b>11 520 681</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 541 000	2 541 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 165 000	18 165 000
	Taxeringsvärde mark	35 945 000	35 945 000
		<b>54 110 000</b>	<b>54 110 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	52 200 000	52 200 000
	Lokaler	1 910 000	1 910 000
		<b>54 110 000</b>	<b>54 110 000</b>

<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 100	2 100	
			<b>2 100</b>	<b>2 100</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattekonto		11 317	11 014	
	Klientmedel hos SBC		779 429	563 784	
			<b>790 746</b>	<b>574 798</b>	
<b>Not 11</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
			<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	SBC Bostadsrättscentrum, 300 st å 21,40	2 500	2 384	6 420	2 384
			<b>2 384</b>	<b>6 420</b>	<b>2 384</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början		211 489	49 159	
	Reservering enligt stadgar		162 330	162 330	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-106 500	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>267 319</b>	<b>211 489</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	1,980 %	746 540	786 560	3-månaders
	SEB	1,980 %	467 940	487 380	3-månaders
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 214 480</b>	<b>1 273 940</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 214 480	-59 460	
			<b>0</b>	<b>1 214 480</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 917 180 kr.  
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	3 313 000	3 313 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	260	186
	Avgifter och hyror	111 349	101 979
		<b>111 609</b>	<b>102 165</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- 2019 Ventilationsförbättringar i lokalerna 1 & 2+4
- 2019 Balkonger: Räckan, smide, målning gatuhus & gårdshus
- 2019 Gårdshusporten slipning och lackning
- 2020 OVK
- 2020 Tvättmaskiner byte
- 2021 Trapphus målning Gatuhus och gårdshus
- 2021 Brandskyddskontroll
- 2022 Avloppsspolning
- 2024 Gårdshusets Takmålning

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 22 / 02 2019



Sven Backlund  
*Ledamot*



Marina Gill  
*Ledamot*



Fredrik Hellstrand  
*Ledamot*



Carina Santanen  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 2 - 2019



Fredrik Åborg  
*Extern revisor*



Daniel Roxö  
*Intern revisor*



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Volontären 21, org.nr 716417–5627

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Volontären 21 för år 2018.

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 2018 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 förtroendevalda 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 att utföra 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd 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.

### *Revisorers 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.

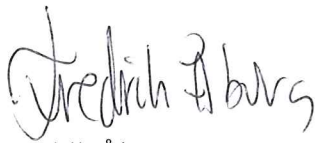
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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/godkände 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 27 februari 2019



Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor



Daniel Roxö

Förtroendevald revisor