

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Volontären 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2017-04-24. Reviderade stadgar och Ordningsregler.
Extra föreningsstämma hölls 2017-05-13. Reviderade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VOLONTÄREN 21	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

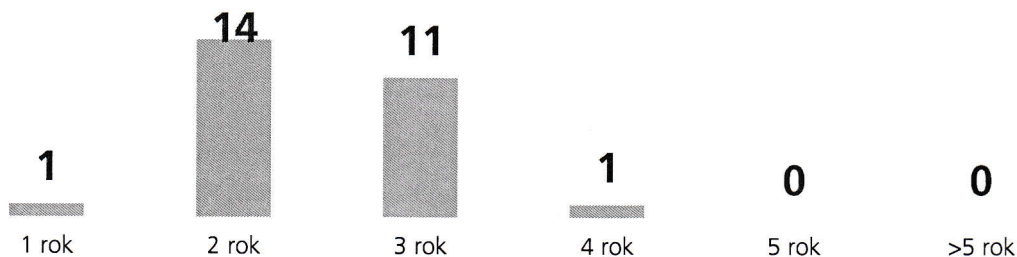
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

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	2019-05-31
Utbildning	87 m ²	2019-05-31

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Tvättstuga
Cykelförråd
Utrymme för barnvagnar

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Uppföljning sotning från 1402	2015	
Brandskyddskontroll	2015	
Stamspolning	2015	
Uppföljning OVK från 1402	2015	
Lackning av portar	2015	Gatuhuset, gårdshuset
Fortsättning av besiktning av vatten, avlopp, ventilation och brandvarnare i samtliga lägenheter	2015 - 2016	
Fortsatt uppföljning OVK och brandskyddsinspektion	2015 - 2016	
Inspektion av vatteninstallationer i lägenheterna	2015 - 2016	
Uppföljning av reovering av muren mot Tomtebogatan.	2015 - 2016	
Fastighetsbolaget Wallfast ansvarar för arbetet och kostnaden		
Rörelsedetektorer i trapphall samt ljusrelä i entrén	2015	Gatuhuset
Ytterporten: byte av kodlås och installation av knapplås för manuell öppning	2015	Gatuhuset
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
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	
Trapphusrenovering	2006 - 2007	
Byte till säkerhetsdörrar till lägenheter	2005	
Elstambyte	2004	
Rörstambyte	2004	
Fönstermålning/renovering	2003	
Nytt gårdsbjälklag		Undersöktes u.a. 2007

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tätningslister	2018	Gatuhus och gårdshus
Sotning av eldstäder	2018	Gatuhus och gårdshus
Fönster målning	2018	Gatuhus och gårdshus
Balkonger smide målning	2018	Gatuhus och gårdshus
Portar slipning och inoljning	2018	Gatuhus och gårdshus
Tvättstuga, byte av tvättmaskiner	2018	
Åtgärda hål i fasaden mot gården	2018	Gatuhus och gårdshus
Åtgärda sprickor i fasaden mot gatan	2018	Gatuhuset
Spolning avlopp	2020	Gatuhus och gårdshus
Trapphus målning	2020	Gatuhus och gårdshus
OVK	2021	Gatuhus och gårdshus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet och TV	Bredbandsbolaget, Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen och Görans Fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband/fiber	Bredbandsbolaget
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

Föreningens ekonomi

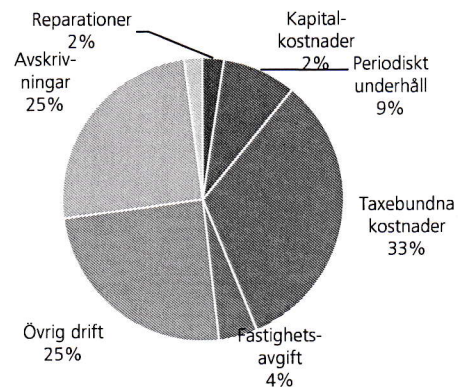
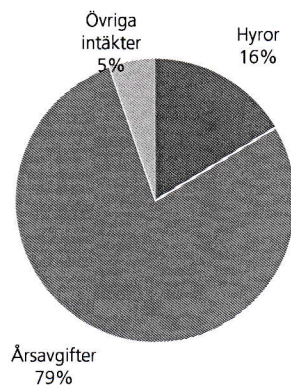
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-08-30 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-08-31 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	760 382	1 693 600
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 223 915	1 203 636
Finansiella intäkter	348	410
Balkongfond	5 472	5 472
Ökning av kortfristiga skulder	0	17 185
	1 229 735	1 226 703
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	914 516	1 056 351
Finansiella kostnader	27 586	44 079
Ökning av kortfristiga fordringar	5	32
Minskning av långfristiga skulder	459 460	1 059 460
Minskning av kortfristiga skulder	12 528	0
	1 414 095	2 159 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	576 023	760 382
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-184 359	-933 219

*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 1 315 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
Byte av två Miele torktumlare

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	495	493	485	483
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 641	1 562	1 543	1 528
Lån/m ² bostadsrättsyta	657	894	1 440	1 471
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	143	140	137	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	21	24	33
Soliditet (%)	88	85	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-33	-290	-49	-233
Nettoomsättning (tkr)	1 221	1 199	1 183	1 177

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	211 489	162 330	0	49 159
Balkongfond	64 472	5 472	0	59 000
S:a bundet eget kapital	12 795 033	167 802	0	12 627 231
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 093 247	-162 330	-289 669	-1 641 248
Årets resultat	-32 757	-32 757	289 669	-289 669
S:a ansamlad förlust	-2 126 003	-195 087	0	-1 930 917
S:a eget kapital	10 669 029	-27 285	0	10 696 314

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-32 757
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 930 917
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 330
summa balanserat resultat	-2 126 004

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

106 500
-2 019 504

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 220 505	1 199 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 410	4 400
Summa rörelseintäkter		1 223 915	1 203 636
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-823 086	-980 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 430	-75 588
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-314 918	-393 285
Summa rörelsekostnader		-1 229 434	-1 449 570
RÖRELSERESULTAT		-5 519	-245 934
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		348	410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 586	-44 079
Summa finansiella poster		-27 238	-43 669
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-32 757	-289 603
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-66
		0	-66
ÅRETS RESULTAT		-32 757	-289 669

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	11 520 681	11 835 599
Summa materiella anläggningstillgångar		11 520 681	11 835 599
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 100	2 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 100	2 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 522 781	11 837 699
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	574 798	723 197
Summa kortfristiga fordringar		574 798	723 197
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	2 384	2 384
		2 384	2 384
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		12 239	48 194
Summa kassa och bank		12 239	48 194
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		589 421	773 775
SUMMA TILLGÅNGAR		12 112 202	12 611 474

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 519 072	12 519 072
Fond för yttre underhåll	Not 11	211 489	49 159
Balkongfond		64 472	59 000
Summa bundet eget kapital		12 795 033	12 627 231
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 093 247	-1 641 248
Årets resultat		-32 757	-289 669
Summa fritt eget kapital		-2 126 003	-1 930 917
SUMMA EGET KAPITAL		10 669 029	10 696 314
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 214 480	1 673 940
Summa långfristiga skulder		1 214 480	1 673 940
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	59 460	59 460
Leverantörsskulder		56 945	81 845
Skatteskulder		10 122	6 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	102 165	92 933
Summa kortfristiga skulder		228 692	241 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 112 202	12 611 474

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	5 år	5 år
Tvättstuga	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

	2017	2016
Årsavgifter	959 212	955 232
Hyror lokaler	192 046	182 760
Hyror förråd	8 000	0
Bredbandsintäkter	61 236	61 236
Öresutjämning	11	8
	1 220 505	1 199 236

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	3 410	4 400
Övriga intäkter	0	0
	3 410	4 400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 318	45 000
	Fastighetsskötsel beställning	4 567	12 277
	Snöröjning/sandning	0	25 925
	Städning entreprenad	26 110	23 688
	Städning enligt beställning	3 000	3 000
	Mattvätt/Hyrmattor	15 193	14 808
	Hissbesiktning	0	3 546
	Gemensamma utrymmen	2 024	0
	Gård	3 580	2 333
	Serviceavtal	16 771	10 927
	Förbrukningsmateriel	1 726	986
	Störningsjour och larm	6 435	6 045
	Brandskydd	599	0
		127 323	148 535
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 200	50 500
	Tvättstuga	10 239	5 469
	Lås	5 634	4 549
	VVS	1 688	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 478
	Elinstallationer	0	19 159
	Hiss	1 388	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 606	0
		30 755	84 155
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	69 000	0
	Källare	37 500	0
	Fönster	0	211 500
		106 500	211 500
	Taxebundna kostnader		
	El	30 462	29 177
	Värme	294 040	288 310
	Vatten	43 628	41 510
	Sophämtning/renhållning	28 296	29 172
	Grovsopor	16 433	5 692
		412 859	393 861
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 196	29 389
	Kabel-TV	4 588	4 496
	Bredband	55 260	55 260
		91 044	89 145
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 605	53 501
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	823 086	980 697

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	1 484	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	16 125
	Föreningskostnader	192	0
	Styrelseomkostnader	2 163	0
	Fritids- och trivselkostnader	290	0
	Förvaltningsarvode	52 826	51 417
	Administration	4 335	3 246
	Korttidsinventarier	6 290	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
		91 430	75 588
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	22 345	22 345
	Förbättringar	292 573	370 940
		314 918	393 285
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 132 293	16 132 293
	Utgående anskaffningsvärde	16 132 293	16 132 293
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 296 694	-3 903 408
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 918	-393 285
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 611 612	-4 296 694
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 520 681	11 835 599
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 541 000	2 541 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 165 000	18 165 000
	Taxeringsvärde mark	35 945 000	35 945 000
		54 110 000	54 110 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 200 000	52 200 000
	Lokaler	1 910 000	1 910 000
		54 110 000	54 110 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 100	2 100
		2 100	2 100

Not 9		ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto			11 014	11 009
	Klientmedel hos SBC			563 784	712 188
				574 798	723 197

Not 10		KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		Nominellt värde	2017-12-31	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	SBC Bostadsrättscentrum, 300 st å 20,6	2 500	2 384	6 180	2 384	
			2 384	6 180	2 384	

Not 11		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början			49 159	44 690
	Reservering enligt stadgar			162 330	4 469
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			0	0
	Vid årets slut			211 489	49 159

Not 12		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	SEB	1,610 %	786 560	826 580	3-månaders		
	SEB	1,610 %	487 380	906 820	3-månaders		
	Summa skulder till kreditinstitut		1 273 940	1 733 400			
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-59 460	-59 460			
			1 214 480	1 673 940			

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 976 640 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 313 000	3 313 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	186	197
	Avgifter och hyror	101 979	92 736
		102 165	92 933

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tvättstuga, byte av tvättmaskiner 2018

Portar slipning och inoljning 2018

Åtgärda sprickor i fasaden mot gatan 2018

Åtgärda hål i fasaden mot gården 2018

Sotning av eldstäder 2018

Byte av tätninglistor 2018

Balkonger smide målning 2018

Fönster målning 2018

Styrelsens underskrifter

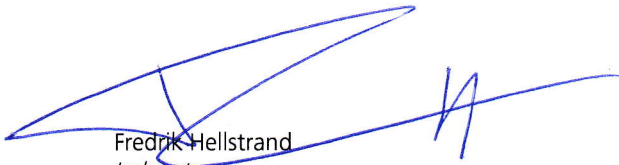
STOCKHOLM den 05 / 02 2018



Sven Backlund
Ledamot



Marina Gill
Ledamot



Fredrik Hellstrand
Ledamot

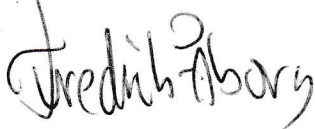
Carina Santanen
Ledamot



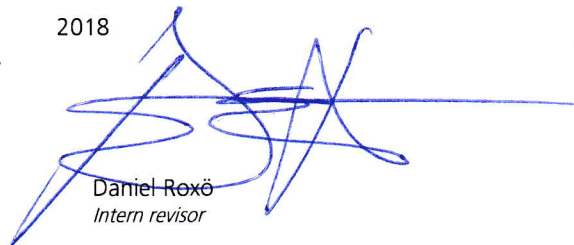
Vår revisionsberättelse har lämnats den

27 / 2

2018



Fredrik Åborg
Extern revisor



Daniel Roxö
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Volontären 21, org.nr 716418-1443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Volontären 21 för räkenskapsåret 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd 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/godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 Brf Volontären 21 för räkenskapsåret 2017 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 *Revisorns 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.

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.

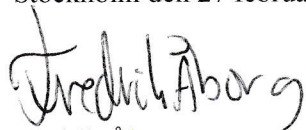
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

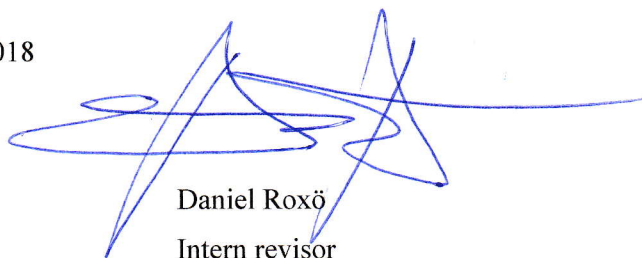
grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 27 februari 2018



Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor



Daniel Roxö

Intern revisor