

Årsredovisning

Bostadsföreningen Volontären 19 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet bereda sina medlemmar bostäder.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1922-10-14. Nuvarande stadgar registrerades 2010-12-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med säte i Stockholm. Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras av lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Anders Björklund	Ledamot
Kristoffer Clausen	Ledamot
Johan Modig	Ledamot

Johanna Hallgren Damberg	Suppleant
Johanna Wagrell	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:


Anders Björklund, Kristoffer Clausen, Johanna Hallgren Damberg, Johan Modig och Johanna Wagrell.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Olov Badman 

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-03-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VOLONTÄREN 19	1922	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

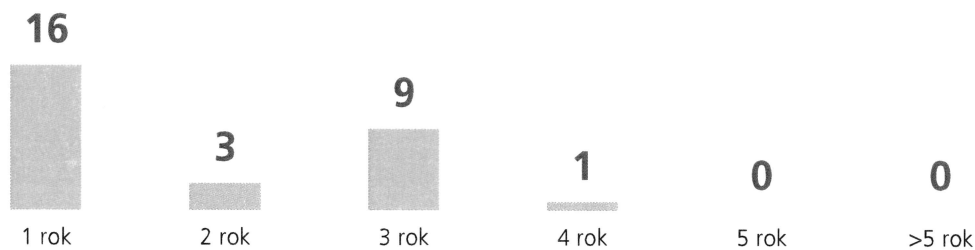
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 876 m², varav 1 644 m² utgör lägenhetsyta och 232 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotograf Stefan Berg KB	47 m ²	36 mån
Creative Tools AB	47 m ²	36 mån

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras: *Se*

Utfört underhåll	År	Kommentar
Modernisering av personhiss	2015	
Reparation hisschakt bilhiss	2014	Ombyggd tröskel port mot gatan
Reparation yttertak gathus	2014	Inträngande vatten Lgh 31
Reparation vattenskador	2014	Lgh 15 och Lgh 11 samt Lgh 19/20 och Lgh 16
Modernisering av maskinpark i tvättstuga	2013	Utbyte av tvättmaskin och torktumlare genomfört november 2013
Reparation av portar till bilhiss	2013	
Medlemmarna har bekostat och installerat 20 balkonger och 2 terrassdörrar	2012	Slutbesiktigat 2012-02-08
Reparation yttertak gathuset	2011	Installation av värme stup/hängrännor mot gården
Reparation av elsystem gårdshuset	2011	Ny stigarledning till vinden, ny vindsbelysning
Reparation av bjälklag i garage	2010 - 2011	Tätning av gårdens ytskikt ingår, klart sep. 2011
Målning av yttertak	2008	Både gårds- och gatuhus
Målning av trapphus	2006	Både gårds- och gatuhus
Bredband	2005	Kapacitet 100Mbit
Rörstambyte	2002	Total översyn inkl ny tvättstuga m.m.
Omputsning av fasad	1999	Bättring av fasad på gatuhuset efter totalomputsning 1986
Omläggning av tak	1998	Tak och bjälkar uppdaterade
Ny fjärrvärmesväxlare installerad	1995	
Nyinstallation hiss	1994	Nytt hissmaskinrum, vajrar m.m.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Modernisering fastighetens skalskydd	2017	Nytt inpasseringssystem
Reparation yttertak gathus	2017	Delvis omläggning av tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning av trapphus,entréer,tvättstuga	Städproffs i Sverige AB
Personhiss och bilhiss/portar	KONE Sverige AB
Maskinutrustning tvättstuga	Miele AB
UC fjärrvärme	Climapac Stockholm AB

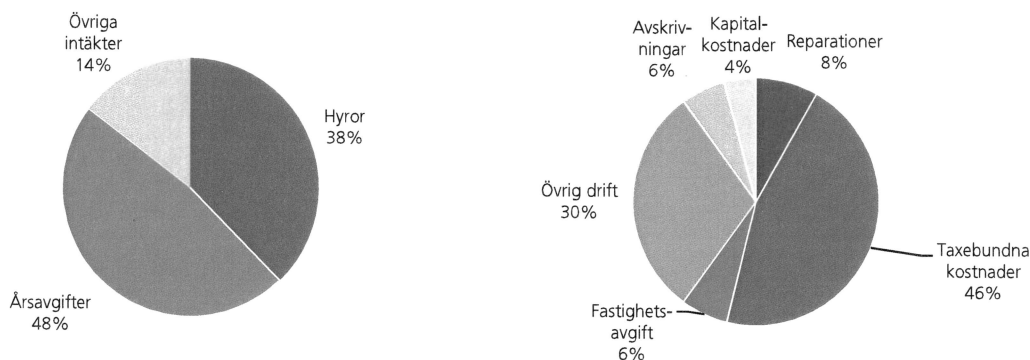
→se

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 589 223	1 160 066
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 267 530	1 163 226
Finansiella intäkter	173	343
Minskning kortfristiga fordringar	0	28 702
Ökning av långfristiga skulder	0	900 000
Ökning av kortfristiga skulder	33 537	0
	1 301 240	2 092 271
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	846 769	1 564 635
Finansiella kostnader	38 462	69 849
Ökning av kortfristiga fordringar	2 425	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	28 630
	887 656	1 663 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 002 807	1 589 223
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	413 584	429 157

*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 1 268 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. *sc*

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:
Tillkommande medlemmar:
Avgående medlemmar:
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	367	366	336	336
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 776	1 776	1 777	1 767
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 620	1 620	1 060	1 060
Elkostnad/m ² totalyta	26	30	29	32
Värmekostnad/m ² totalyta	161	162	137	183
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	21	16	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	37	37	34
Soliditet (%)	32	27	44	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	328	-526	115	4
Nettoomsättning (tkr)	1 137	1 123	1 064	1 056

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 644 m² bostäder och 232 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	459 014	0	0	459 014
Reservfond	93 162	0	0	93 162
Upplåtelseavgifter	641 900	0	0	641 900
Kapitaltillskott	251 250	0	0	251 250
Fond för yttre underhåll	247 122	123 561	0	123 561
S:a bundet eget kapital	1 692 448	123 561	0	1 568 887
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-591 789	-123 561	-525 783	57 555
Årets resultat	327 604	327 604	525 783	-525 783
S:a ansamlad förlust	-264 185	204 043	0	-468 228
S:a eget kapital	1 428 263	327 604	0	1 100 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	327 604
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-468 228
reservering till fond för yttre underhåll	-123 561
summa balanserat resultat	-264 185

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-264 185
----------------------------------	-----------------

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 137 130	1 122 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 400	40 390
Summa rörelseintäkter		1 267 530	1 163 226
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-749 378	-1 456 608
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 191	-103 527
Personalkostnader	Not 6	-4 200	-4 500
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-54 868	-54 868
Summa rörelsekostnader		-901 637	-1 619 503
RÖRELSERESULTAT		365 893	-456 277
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 462	-69 849
Summa finansiella poster		-38 289	-69 506
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		327 604	-525 783
ÅRETS RESULTAT		327 604	-525 783

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 382 405	2 437 272
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	2 382 405	2 437 272	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 385 205	2 440 072	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 517 590	1 101 581
Summa kortfristiga fordringar	1 517 590	1 101 581	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		497 633	497 633
Summa kassa och bank	497 633	497 633	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 015 223	1 599 214	
SUMMA TILLGÅNGAR	4 400 428	4 039 286	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 100 914	1 100 914
Reservfond		93 162	93 162
Kapitaltillskott		251 250	251 250
Fond för yttre underhåll	Not 12	247 122	123 561
Summa bundet eget kapital		1 692 448	1 568 887
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-591 789	57 555
Årets resultat		327 604	-525 783
Summa fritt eget kapital		-264 185	-468 228
SUMMA EGET KAPITAL		1 428 263	1 100 658
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 603 291	2 603 291
Summa långfristiga skulder		2 603 291	2 603 291
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		89 202	63 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	279 672	271 509
Summa kortfristiga skulder		368 874	335 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 400 428	4 039 286

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Fasad	50 år	50 år
Tak	11 år	11 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	604 337	588 149
	Hyror bostäder	37 824	37 824
	Hyror lokaler	186 002	185 920
	Hyror garage	254 760	254 760
	Kabel-TV intäkter	7 656	7 656
	Bredbandsintäkter	46 530	48 510
	Öresutjämning	21	17
		1 137 130	1 122 836

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Återbäring försäkringsbolag	4 400	3 960
	Övriga intäkter	126 000	36 430
		130 400	40 390

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 250	0
	Städning entreprenad	47 418	40 294
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 626
	Serviceavtal	6 787	11 655
	Förbrukningsmateriel	3 805	1 519
	Störningsjour och larm	4 193	0
		71 453	55 093
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 019	7 019
	Lås	7 856	9 352
	VVS	14 011	39 022
	Värmeanläggning/undercentral	3 921	0
	Elinstallationer	17 815	12 325
	Hiss	26 418	-19 281
	Tak	0	3 500
	Garage/parkering	0	6 663
	Vattenskada	0	1 500
		77 040	60 100
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	744 625
	Balkonger/altaner	875	0
		875	744 625
	Taxebundna kostnader		
	El	48 883	56 343
	Värme	301 690	303 023
	Vatten	42 640	40 327
	Sophämtning/renhållning	35 300	32 948
	Grovsopor	0	9 584
		428 513	442 225
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 255	36 647
	Självrisk	18 400	0
	Kabel-TV	8 070	8 006
	Bredband	48 510	49 995
		113 235	94 648
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 262	59 917
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	749 378	1 456 608

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	2 816	2 550
	Inkassering avgift/hyra	850	1 025
	Revisionsarvode extern revisor	15 250	14 875
	Föreningskostnader	487	473
	Förvaltningsarvode	65 780	63 204
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	3 298	6 853
	Konsultarvode	0	6 150
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 710
		93 191	103 527

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
Anställda och personalkostnader			
Följande ersättningar har utgått			
	Styrelse och internrevisor	4 200	4 500
		4 200	4 500
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Förbättringar	54 868	54 868
		54 868	54 868
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	4 456 717	4 456 717
	Utgående anskaffningsvärde	4 456 717	4 456 717
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-2 019 444	-1 964 576
	Årets avskrivningar enligt plan	-54 868	-54 868
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 074 312	-2 019 444
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 687 494	1 687 494
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	15 981 000	18 132 000
	Taxeringsvärde mark	30 768 000	23 055 000
		46 749 000	41 187 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	44 600 000	38 800 000
	Lokaler	2 149 000	2 387 000
		46 749 000	41 187 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	27 294	27 294
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 294	27 294
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-27 294	-27 294
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 294	-27 294
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	8 275	8 186
	Skattefordran	4 141	2 486
	Klientmedel hos SBC	1 505 174	1 091 590
	Avräkning övrigt	0	-681
		1 517 590	1 101 581

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800


Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	123 561	0
	Reservering enligt stadgar	123 561	123 561
	Omföring dispositionsfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	247 122	123 561

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	1 200 000	1 200 000	2019-01-30
	Handelsbanken	1,430 %	1 403 291	1 403 291	2019-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 603 291	2 603 291	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			2 603 291	2 603 291	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 603 291 kr. 

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 266 700	3 266 700

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har skapat en ny hemsida för BF:s medlemmar. Syftet med denna är att på ett enkelt sätt kunna nå ut med information till både medlemmar och tex. fastighetsmäklare. Inloggningsuppgifter distribueras under det första kvartalet 2017. 

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	4 500	4 500
	Ränta	4 210	6 455
	Hiss	0	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	270 962	260 554
		279 672	271 509

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 2 2017


Anders Björklund
Ledamot


Kristoffer Clausen
Ledamot


Johan Modig
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2017


Adnin Ali
Extern revisor


Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Volontären 19 u.p.a., org.nr. 702002-5453.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Volontären 19 u.p.a. för år 2016.

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 2016 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Volontären 19 u.p.a. för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar och stadgarna.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 och stadgarna.

Stockholm den 14/3 2017

Jörgen Götehed
BoRevision

Adnin Ali
BoRevision