



2018

Årsredovisning

Bostadsföreningen

Volontären 19 upa

Årsredovisning

Bostadsföreningen Volontären 19 upa

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 fastighet bereda sina medlemmar bostäder.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1922-10-14. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Anders Björklund	Ledamot
Johan Kristoffer Clausen	Ledamot
Johan Ingemar Modig	Ledamot

Berndt Marcus Johansson	Suppleant
Örjan Mattias Lindberger	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Anders Björklund, Johan Kristoffer Clausen, Berndt Marcus Johansson, Örjan Mattias Lindberger och Johan Ingemar Modig.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
Karl-Erik Axelsson	Suppleant Intern	BF Volontären 19

Valberedning

Linnea Höjld
Anna Åqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-27.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-24. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

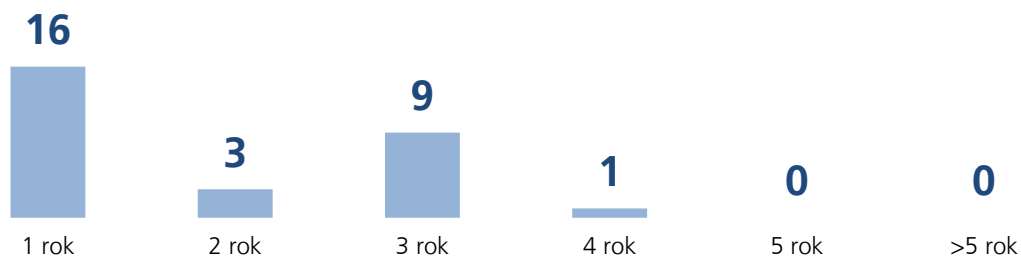
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 871 m², varav 1 639 m² utgör lägenhetsyta och 232 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotograf Stefan Berg KB	47 m ²	36 mån
Arethé Stockholm KB	47 m ²	36 mån

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2018	Renovering av samtliga fönster
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	Slut besiktigat 2012-02-08
Reparation av elsystem gårdshuset	2011	Ny stigarledning till vinden, ny vindsbelysning
Reparation yttertak gathuset	2011	Installation av värme stup/hängrännor mot gården
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 fjärrvärmeväxlare installerad	1995	
Nyinstallation hiss	1994	Nytt hissmaskinrum, vajrar m.m.
Planerat underhåll	År	
Åtgärder OVK	2019	
Renovering av tak gathus	2019	
Uppgradering av passersystem	2019	
Utbyte av tvättmaskin	2019	

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 och tvättstuga	Städproffs i Sverige AB
Personhiss och bilhiss/portar	KONE Sverige AB
Maskinutrustning tvättstuga	Miele AB
UC fjärrvärme	Climapac Stockholm AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen fattade under januari ett beslut om att från och med det andra kvartalet 2019 höja avgifterna med 15% detta gjordes mot bakgrund att avgifterna jämfört med andra BF/Brf i området är låga samt för att säkra upp ett positivt kassaflöde med planerade investeringar taget i beaktande.

Styrelsen tecknade under januari 2019 ett nytt lån à SEK 1 000 000 hos SHB.

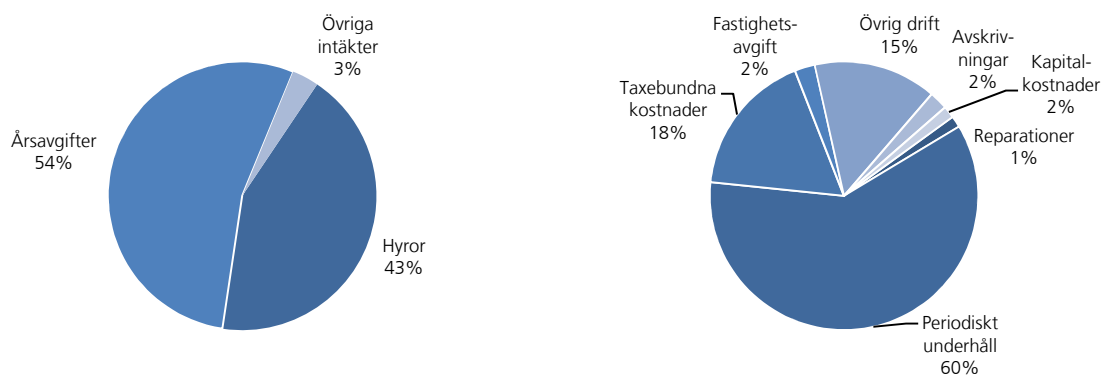
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 047 209	2 002 807
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 121 533	1 142 259
Finansiella intäkter	106	94
Minskning kortfristiga fordringar	638	1 359
Ökning av kortfristiga skulder	528 723	0
	1 651 000	1 143 712
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 367 387	954 436
Finansiella kostnader	35 330	34 468
Minskning av kortfristiga skulder	0	110 406
	2 402 717	1 099 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 295 492	2 047 209
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-751 717	44 402

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En större renovering av fönster i både gatu- och gårdshus genomfördes under den andra halvan av 2018.

Nya stadgar antogs vid extrastämman i april 2018.

Under våren 2018 gjordes en mindre investering av växter och utrustning till innergården.

En av butikslokalerna fick under 2018 en ny hyresgäst. "Creative tools" lämnade och kläddesign företaget "Arethé Stockholm" flyttade in.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsyta	376	376	376	366
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 818	1 793	1 776	1 776
Lån/m ² bostadsyta	1 620	1 620	1 620	1 620
Elkostnad/m ² totalyta	28	26	26	30
Värmekostnad/m ² totalyta	158	156	161	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	18	21	37
Soliditet (%)	5	35	32	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 336	99	328	-526
Nettoomsättning (tkr)	1 117	1 139	1 137	1 123

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 639 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	872 494	497 000	-11 875	387 369
S:a bundet eget kapital	2 317 820	497 000	-11 875	1 832 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-790 976	-497 000	110 456	-404 432
Årets resultat	-1 335 946	-1 335 946	-98 582	98 582
S:a ansamlad förlust	-2 126 921	-1 832 946	11 874	-305 851
S:a eget kapital	190 899	-1 335 946	-1	1 526 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 335 946
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-293 975
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-497 000
summa balanserat resultat	-2 126 921

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

872 494
-1 254 427

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 117 463	1 138 849
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 070	3 410
Summa rörelseintäkter		1 121 533	1 142 259
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 207 142	-813 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 845	-140 595
Personalkostnader	Not 6	-39 400	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-54 868	-54 868
Summa rörelsekostnader		-2 422 255	-1 009 303
RÖRELSERESULTAT		-1 300 722	132 956
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 330	-34 468
Summa finansiella poster		-35 224	-34 374
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 335 946	98 582
ÅRETS RESULTAT		-1 335 946	98 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 2 272 670	2 327 537
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	2 272 670	2 327 537
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 275 470	2 330 337
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 808 278	1 560 633
Summa kortfristiga fordringar	808 278	1 560 633
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	497 633	497 633
Summa kassa och bank	497 633	497 633
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 305 911	2 058 266
SUMMA TILLGÅNGAR	3 581 381	4 388 603

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
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	872 494	387 369
Summa bundet eget kapital		2 317 820	1 832 695
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-790 976	-404 432
Årets resultat		-1 335 946	98 582
Summa fritt eget kapital		-2 126 921	-305 851
SUMMA EGET KAPITAL		190 899	1 526 844
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 603 291
Summa långfristiga skulder		0	2 603 291
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 603 291	0
Leverantörsskulder		546 621	49 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	240 570	209 001
Summa kortfristiga skulder		3 390 482	258 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 581 381	4 388 603

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.

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	2018	2017
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.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	604 337	604 337
Hyror bostäder	37 824	37 824
Hyror lokaler	191 293	188 111
Hyror garage	251 909	256 354
Kabel-TV intäkter	7 656	7 656
Bredbandsintäkter	24 420	44 550
Öresutjämning	24	17
	1 117 463	1 138 849

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	3 410
Återbäring försäkringsbolag	4 070	0
	4 070	3 410

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 500
	Städning entreprenad	50 172	48 674
	Sotning	9 281	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 396	0
	Hissbesiktning	0	3 294
	Gemensamma utrymmen	0	6 765
	Gård	9 807	0
	Serviceavtal	10 356	7 062
	Förbrukningsmateriel	4 292	0
	Brandskydd	4 190	0
		117 495	74 295
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 319
	Tvättstuga	8 566	6 851
	Sophantering/återvinning	0	5 313
	Lås	1 219	0
	VVS	2 886	87 225
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 148
	Elinstallationer	0	4 688
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 619	1 369
	Hiss	9 125	11 599
	Balkonger/altaner	0	1 994
	Skador/klotter/skadegörelse	0	15 276
		33 415	153 782
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	11 875
	Fönster	1 480 165	0
		1 480 165	11 875
	Taxebundna kostnader		
	El	52 500	48 631
	Värme	295 619	291 024
	Vatten	47 001	44 820
	Sophämtning/renhållning	34 200	35 329
		429 320	419 804
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 921	39 921
	Kabel-TV	8 284	8 173
	Bredband	38 280	46 365
		86 485	94 459
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 263	59 625
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 207 142	813 841

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	4 635	4 427
	Juridiska åtgärder	13 000	0
	Inkassering avgift/hyra	425	697
	Revisionsarvode extern revisor	19 938	19 594
	Föreningsomkostnader	1 500	525
	Fritids- och trivselkostnader	280	0
	Förvaltningsarvode	70 132	67 584
	Administration	5 560	3 058
	Konsultarvode	5 375	40 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 710
		120 845	140 595
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	0
	Sociala kostnader	9 400	0
		39 400	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Förbättringar	54 868	54 868
		54 868	54 868
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-2 129 179	-2 074 312
	Årets avskrivningar enligt plan	-54 868	-54 868
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 184 047	-2 129 179
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 272 670	2 327 537
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 687 494	1 687 494
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 981 000	15 981 000
	Taxeringsvärde mark	30 768 000	30 768 000
		46 749 000	46 749 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 600 000	44 600 000
	Lokaler	2 149 000	2 149 000
		46 749 000	46 749 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	8 279	8 279
	Skattefordran	2 140	2 778
	Klientmedel hos SBC	797 859	1 549 576
		808 278	1 560 633
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	387 369	247 122
	Reservering enligt stadgar	497 000	140 247
	Omföring dispositionsfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-11 875	0
	Vid årets slut	872 494	387 369

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	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		-2 603 291	0	
		0	2 603 291	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 603 291 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	3 603 300	3 266 700

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	34 500	4 500
Sociala avgifter	9 400	0
Ränta	5 072	4 210
Avgifter och hyror	191 598	200 291
	240 570	209 001

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelseledamot Anders Björklund lämnade i januari 2019 föreningen.

Styrelsen tecknade under januari 2019 ett nytt lån à SEK 1 000 000 hos SHB.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 15 %.

Styrelsens underskrifter

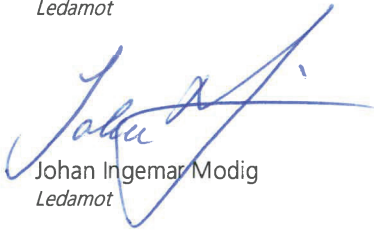
STOCKHOLM den 14 / 2 2019



Jan Anders Björklund
Ledamot



Johan Kristoffer Clausen
Ledamot



Johan Ingemar Modig
Ledamot

Min

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2019



Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Volontären 19 u.p.a för år 2018.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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 att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, 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 revisionssed 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 bristerna i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Volontären 19 u.p.a för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt 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.

Mitt 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.

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 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 revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 18 mars 2019



Jörgen Götehed
BoRevision AB