

Årsredovisning
för
Brf Volontären 20

716416-4720

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Volontären 20, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Volontären 20 byggdes 1908 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1667 kvm varav 1624 kvm utgör lägenhetsyta och 43 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 832 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 22 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt en lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik	43 kvm	Tillsvidare

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Handwritten signatures and initials: KF, HA, CV, AB, and others.

Brf Volontären 20
Org.nr 716416-4720

3 (11)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fasadenovering och gisemränna
- Automatisk dörröppning
- Nytt torkskåp

Byggnades tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Värmeanläggning	2010
Tak	2011
Hissar	2012
Portar	2012
Fasad	2017

Medlemsinformation

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mucki Heyman	Ordförande
Christoffer Long	Kassör
Åsa Skogö	Sekreterare
Hanna Arvidsson	Ledamot
Karl Folkerman	Ledamot
Ann Marie Hanson Brusewitz	Ledamot
Ilias Fachouridis	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, internrevisor har varit Steve Carson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/05-2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Mucki Heyman och Åsa Skogö.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 16 st prokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men föreningen beslutade att höja den från och med första januari 2018.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 153 000 kr varav 30 360 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 44 400 000 kr samt lokaler 753 000 kr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

KP HA ASV CL
 sle AOK HCB J

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	814 310	815 118
Summa rörelseintäkter		814 310	815 118
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 906 701	-631 722
Övriga externa kostnader	3	-102 776	-127 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 095	-35 131
Summa rörelsekostnader		-3 035 572	-794 266
Rörelseresultat		-2 221 262	20 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 177	0
Summa finansiella poster		-9 173	420
Resultat efter finansiella poster		-2 230 435	21 272
Resultat före skatt		-2 230 435	21 272
Årets resultat		-2 230 435	21 272

KF

HA

CL

ASV

Sle

UPZ ZLBOJ

KOR

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1 106 066	1 132 161
Summa materiella anläggningstillgångar		1 106 066	1 132 161
Summa anläggningstillgångar		1 106 066	1 132 161
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	261
Övriga fordringar		54 976	56 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	55 534	42 087
Summa kortfristiga fordringar		110 510	98 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		398 501	1 302 957
Summa kassa och bank		398 501	1 302 957
Summa omsättningstillgångar		509 011	1 401 311
SUMMA TILLGÅNGAR		1 615 077	2 533 472

sb
KF HA U
LH JEBJ ASU

6 (11)

Brf Volontären 20
Org.nr 716416-4720

7 (11)

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		533 218	533 218
Fond för yttre underhåll		1 104 167	968 708
Övriga fonder		165 159	153 759
Summa bundet eget kapital		1 802 544	1 655 685

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		554 903	647 818
Årets resultat		-2 251 707	21 272
Summa fritt eget kapital		-1 696 804	669 090
Summa eget kapital		105 740	2 324 775

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	1 293 500	0
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-13 000	0
Summa långfristiga skulder		1 280 500	0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		13 000	0
Förskott från kunder		1 538	0
Leverantörsskulder		55 357	28 439
Förutbetalda avgifter och hyror		100 229	92 374
Upplupna kostnader	8	58 713	87 884
Summa kortfristiga skulder		228 837	208 697

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 615 077 2 533 472

llb KF ll ASV
 llb HA llb
 llb llb llb

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	5 - 10 år
Värmeanläggning	20 år
Tak	15 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Eventuellt spolning av stamarna
- Eventuellt byte av rör i föreningslokalen

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder		
Hysesintäkter lokaler	722 364	722 364
Hysesintäkter förråd	74 128	73 263
Hysesintäkter övr objekt	480	880
Deb. fastighetsskatt	3 168	3 131
Påminnelseavgift	7 530	7 530
Överlåtelseavgift	360	240
Öres- och kronutjämning	1 108	1 108
Återbetaln. all Framtid	-2	2
Övriga rörelseintäkter	5 115	6 600
	60	0
	814 311	815 118

KF

CL

HA

Sto

CAZ JEBZ

ASV

MLL

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	0	6 006
Städning grundavtal	27 146	31 188
Städning extradebiteringar	24 692	0
Hyra av entrémattor	7 216	7 849
Bevakning	7 500	7 500
Serviceavtal	8 219	7 702
Hiss serviceavtal	6 493	5 147
Tvättstuga	32 415	2 953
Dörrar och lås	40 176	0
VA	7 410	0
Värme	0	3 666
El	9 202	1 317
Hissar	8 068	7 248
Tak	0	7 750
Fasader	1 996 832	0
Fönster	238 125	0
Gård	9 341	13 134
Övriga rep./underhåll	0	59 700
Elavgifter	25 834	18 664
Uppvärmning	263 276	265 804
Vatten	43 979	35 158
Sophämtning	27 060	26 432
Fastighetsförsäkring	37 535	35 940
Kabel-tv	6 163	5 948
Bredband	43 560	47 190
Fastighetsskatt	7 530	7 530
Kommunal fastighetsavgift	28 930	27 896
	2 906 702	631 722

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	955	0
Hemsida	0	1 067
Administration, kontorsmaterie	1 824	892
Styrelseomkostnader	7 597	0
Revisionsarvode extern revisor	15 500	14 000
Möteskostnader	4 952	3 150
Arvode ekonomisk förvaltn.	48 828	47 928
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	200
Konsultarvoden	16 738	49 203
Bankkostnader	2 032	2 018
Medlems- och föreningsavgifter	4 350	8 700
Trivselkostnader	0	255
	102 776	127 413

KF

HA

ASV

CL

Sl

UR JBJ MW

Brf Volontären 20
Org.nr 716416-4720

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	786 683	786 683
Ingående anskaffningsvärden	786 683	786 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
	-233 371	-198 240
Ingående avskrivningar	-26 095	-35 131
Årets avskrivningar	-259 466	-233 371
Utgående ackumulerade avskrivningar		
	527 217	553 312
Utgående redovisat värde		
	14 793 000	14 793 000
Taxeringsvärden byggnader	30 360 000	30 360 000
Taxeringsvärden mark	45 153 000	45 153 000
	527 217	553 312
Bokfört värde byggnader	578 849	578 849
Bokfört värde mark	1 106 066	1 132 161

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	35 039	34 282
Förutbetald serviceavtal	6 515	6 265
Förutbetald kabel-TV	1 566	1 540
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 414	0
		0
		0
	55 534	42 087

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	1,30	3 månader	1 293 500	0
			1 293 500	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	1 300 000	0
	1 300 000	0

Jk. KF HA CL Arv
 van de Bg Nh

Not 8 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad konsultarvode	0	34 253
Upplupen kostnad el	3 213	3 542
Upplupen kostnad värme	36 943	36 589
Upplupen kostnad extern revisor	14 500	13 500
Upplupen kostnad städning	2 937	0
Upplupen kostnad hisservice	979	0
Upplupna räntekostnader	140	0
	58 712	87 884

Stockholm 23/12 2018



Mucki Heyman
Ordförande



Asa Skogö
Sekreterare



Karl Folkerman
Ledamot



Christoffer Long
Kassör



Hanna Arvidsson
Ledamot



Ann Marie Hanson Brusewitz
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/10/2018



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

Steve Carson
Medlemsrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Volontären 20
Org.nr. 716416-4720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Volontären 20 för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 medlems 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 uppger, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medlems revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 20 för år 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild

betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2018



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor



Steve Carson

Medlemsrevisor