



Årsredovisning 2018
Brf Jakobsdalsvägen 23-29
Org. 769632-1533

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Styrelsen: brfjakobsdal@hotmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, i Stockholms kommun förvärvades 2016-09-14.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus på adress Jakobsdalsvägen 23-29. Fastigheten byggdes 1991. Föreningen äger marken tillhörande fastigheten, tomtarea om 5 228 kvm.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 6 737 kvm.

Lägenhetsfördelning
19 st 1 rum och kök
28 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
5 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 72 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Spolning av avloppsstammar	2017
Byte av armaturer i trapphus	2017
Underhåll av utemiljö	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-06-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-04-27. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 115 medlemmar. Antalet avflyttade medlemmar är 11 st, inflyttade medlemmar uppgår till 13 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 117 st. Under året har 8 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2018-04-27 haft följande sammansättning:

Jan-Åke Henriksson	ledamot/ordf.
Anna Von Braun	ledamot/sekr.
Jeanne Solopova	ledamot.
Mickaëla Häfker	ledamot
Benny Persson	ledamot
Karin Axelsson	ledamot
Leif Jitelius	ledamot
Sara Tolf	ledamot
Johan Bengtsson	ledamot

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Edlund & Partners Revisionsbyrå valts.

Till **valberedning** har Jenaette Nyström och Kerstin Fagerström valts varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Detta har varit det andra helt genomgående räkenskapsår för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 sedan förvärvet i september 2016. Inför 2018 återstod två lägenheter som föreningen hade kvar att sälja sedan förvärvet. Styrelsen har valt att avvakta med försäljningen pga. rådande marknadsläge och istället valt att hyra ut dem med korttidskontrakt. Inför 2019 har styrelsen valt att fortsätta med korttidsuthyrning av dessa två återstående lägenheter. Hyresintäkter från dessa lägenheter genererar ett positivt kassaflöde till föreningen.

Föreningens kassaflöde har varit god under 2018 och styrelsen har valt amortera 15.5 mkr i ett av de tre gemensamma lån som föreningen har och samtidigt bundit kvarstående skuld till en förmånligare ränta. Amorteringen av föreningens lån minskar föreningens räntekostnader vilket stärker föreningens kreditvärde hos bankerna.

Med föreningens goda likviditet har styrelsen beslutat att bekosta den genomförda ventilationsförbättringen och hissrenoveringarna med kapital från kassalikviditeten.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på att föreningens kostnader för reparation och underhåll var betydligt högre under året jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens enskilt största kostnadspost är reparation och underhåll och den har under år 2018 ökat markant främst på grund av bytet av ventilation i fastigheten. Föreningens räntekostnader har minskat något under året, vilket beror på den villkorsändring samt amortering av lån som skett under året.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är främst att förening amorterat ett lån om 15 Mkr under hösten 2018. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Byte av fastighetens ventilation

Under våren har genomförts en omfattande genomgång- och utbyte av fastigheternas ventilation.

Befintliga ventilationskanaler har rengjorts i alla lägenheter som varit tillgängliga och uteluftsventiler (tilluftsventiler) i fönster har varit undermåliga och släppt in för lite luft för att ventilationen ska vara funktionsduglig. Luftintaget har ökats och nya ventiler har satts in.

De gamla takfläktarna på varje fastighet har bytts ut till moderna fläktar med tryckstyrning och betydligt högre kapacitet. Injustering av luftflödet till varje lägenhet har genomförts och i samband med detta har felaktiga frånluftsdon respektive avsaknad av don kompletterats med nya. Injusteringen ligger som grund för den Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK).

Renovering av hissar

Som ett led i att öka driftsäkerheten och modernisera föreningens hissar i samtliga hus har åtgärderna genomförts under året i 29:an. Övriga hissar kommer renoveras och moderniseras i början av 2019.

I arbetet ingår bl.a. att byta hissaggregat (motor) och att installera komplett styrsystem. Det mesta av utrustningen i hisskorgen byts ut såsom; korgdörr automatik, fotoceller, tryckknappar med visuell och akustisk kvittering med vånings visare, ny hisskorgtablå mm.

Avstängningstiden för arbetena är beräknad till två veckor för varje hiss.

En effekt av den nödvändiga renovering- och moderniseringen bedömer vi att det ökar värdet av fastigheterna.

Allmänna förråd

De allmänna förråden inventerats och rensade. Dels skänkte vi bort en större mängd uttjänta cyklar med de boendes medgivande och dels tömde vi samt skurade rent samtliga utrymmen bredvid husportarna.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 Mkr för den kommande femårsperioden.

Under 2019 planeras följande åtgärder:

Hissar, beslut taget kring omfattande renovering av samtliga hissar. 1 hiss åtgärdad under 2018 och 3 kvarstår att åtgärda 2019.

Översyn av förvaltningsavtal och eventuell upphandling.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med föreningens underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	200 654 282	12 324 280	118 000	-988 309	-1 408 545	210 699 708
Avsättning till yttre fond			118 000	-118 000		
Balanseras i ny räkning				-1 408 545	1 408 545	
Årets resultat					-2 241 672	-2 241 672
Belopp vid årets utgång	200 654 282	12 324 280	236 000	-2 514 854	-2 241 672	208 458 036

Flerårsöversikt

	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	5 627	5 963
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 242	-1 409
Soliditet, %	69,02	65,88
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	695	695
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 468	19 231
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	35 729	35 729
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,71	1,76
Fastighetens belåningsgrad, % **	31,41	36,44

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 514 854
Årets resultat	-2 241 672
	<hr/>
	-4 756 526
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	118 000
I ny räkning överföres	-4 874 526
	<hr/>
	-4 756 526

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassafödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 627 179	5 627 098
Övriga rörelseintäkter	3	0	65 802
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 627 179	5 692 900
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 750 645	-2 746 012
Övriga externa kostnader	5	-259 162	-321 177
Personalkostnader	6	-128 342	-126 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 011 161	-2 003 645
Summa rörelsens kostnader		-6 149 310	-5 197 772
Rörelseresultat		-522 131	495 128
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 719 542	-1 903 674
Summa finansiella poster		-1 719 542	-1 903 674
Resultat efter finansiella poster		-2 241 672	-1 408 546
Årets resultat		-2 241 672	-1 408 546

4

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	294 407 986	296 410 147
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>169 516</u>	<u>178 516</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		294 577 502	296 588 663
Summa anläggningstillgångar		294 577 502	296 588 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 010	14 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>88 036</u>	<u>44 115</u>
Summa kortfristiga fordringar		93 046	58 802
Kassa och bank		7 338 055	23 161 557
Summa omsättningstillgångar		7 431 101	23 220 359
SUMMA TILLGÅNGAR		302 008 603	319 809 022

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	212 978 562	212 978 562
Yttre fond	236 000	118 000
Summa bundet eget kapital	213 214 562	213 096 562
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 514 854	-988 308
Årets resultat	-2 241 672	-1 408 545
Summa fritt eget kapital	-4 756 526	-2 396 853
Summa eget kapital	208 458 036	210 699 709
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	92 422 500	108 000 000
Summa långfristiga skulder	92 422 500	108 000 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	62 000	0
Leverantörsskulder	109 159	0
Aktuell skatteskuld	225 419	111 775
Övriga skulder	60 188	57 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	671 300	939 896
Summa kortfristiga skulder	1 128 066	1 109 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	302 008 602	319 809 022

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-522 130	495 129
Avskrivningar	2 011 161	2 003 645
Erlagd ränta	-1 719 542	-1 903 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-230 511	595 100
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	9 677	30 162
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-43 921	40 137
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	109 159	-238 593
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-152 405	-693 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-308 001	-266 204
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-180 000
Försäljning av aktier dotterbolag	0	40 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-140 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	18 640 887
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	6 121 879
Amortering kortfristiga lån	-15 515 500	-34 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 515 500	-9 237 234
Förändring av likvida medel	-15 823 501	-9 643 438
Likvida medel vid årets början	23 161 557	32 804 995
Likvida medel vid årets slut	7 338 055	23 161 557

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	1%
Installationer	5%

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 903 624	3 832 812
	Hyresintäkter bostäder	1 699 877	1 765 027
	Övriga intäkter	23 678	29 259
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 627 179	5 627 098



NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Försäkringsersättning	0	65 802
	Summa övriga rörelseintäkter	0	65 802
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	73 200	79 300
	Städ	127 588	104 811
	Snöröjning	126 989	78 378
	Marskötsel	220 149	11 706
	El	289 569	345 946
	Fjärrvärme	759 180	775 787
	Sophämtning	173 156	158 191
	Självrisk	0	44 300
	Reparation och underhåll	1 697 154	874 839
	Försäkringspremie	62 899	60 671
	Fastighetsavgift	113 645	111 775
	Övriga driftkostnader	107 116	100 308
	Summa driftkostnader	3 750 645	2 746 012
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	140 450	127 771
	Konsultarvoden	8 140	16 578
	Medlemsmöten och likn.	10 959	22 790
	Revisionsarvode	20 000	26 250
	Övr. försäljningskostnader	0	71 424
	Övriga externa kostnader	79 613	56 364
	Summa övriga externa kostnader	259 162	321 177

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	99 600	98 993
	Sociala kostnader	28 742	27 945
	Summa personalkostnader	128 342	126 938

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	299 008 560	298 998 560
	Årets anskaffning	0	10 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 008 560	299 008 560
	Ingående avskrivningar	-2 598 413	-596 252
	Årets avskrivningar	-2 002 161	-2 002 161
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 600 574	-2 598 413
	Utgående redovisat värde	294 407 986	296 410 147
	Redovisat värde byggnader	195 615 558	197 617 719
	Redovisat värde mark	98 792 428	98 792 428
	Summa redovisat värde	294 407 986	296 410 147

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	118 000 000	118 000 000
varav byggnader:	81 000 000	81 000 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	180 000	0
	Inköp	0	180 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 000	180 000
	Ingående avskrivningar	-1 484	0
	Årets avskrivningar	-9 000	-1 484
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 484	-1 484
	Utgående redovisat värde	169 516	178 516

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetald försäkring	44 115	44 115		
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	31 750	0		
	Förutbetald kostnad kabel-tv	12 171	0		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 036	44 115		
Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	248 000	0		
	Amortering efter 5 år	92 174 500	108 000 000		
	Summa långfristiga skulder	92 422 500	108 000 000		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	SEB	2023-10-28	1,41	62 000	15 984 500
	SEB	2024-09-28	2,28		25 500 000
	SEB	2021-09-28	1,59		51 000 000
	Summa			62 000	92 484 500
	Avgår kortfristig del				62 000
	Summa långfristiga skulder				92 422 500
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förskottsbetalda hyror/avgifter jan	410 683	423 666		
	Uppl räntekostnad	15 248	18 130		
	Uppl el och fjärrvärme	141 356	228 816		
	Uppl kostnad revision	20 000	20 000		
	Övriga upplupna kostnader	84 013	249 284		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	671 300	939 896		

NOTER

Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>108 000 000</u>	<u>108 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	108 000 000	108 000 000

Stockholm 2019-03-01



Anna Von Braun



Benny Persson



Jan-Åke Henriksson



Leif Jitelius



Jeanne Soropova



Johan Bengtsson



Karin Axelsson



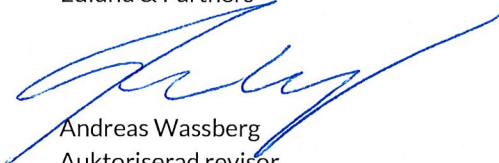
Mikaela Häfker

Sara Tolf



Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2019

Edlund & Partners



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

EDLUND & PARTNERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jakobsdalsvägen 23-29, org.nr 769632-1533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.



EDLUND & PARTNERS

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

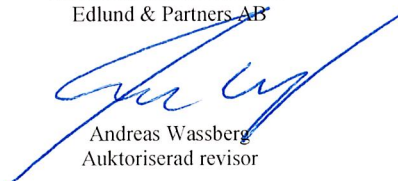
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 mars 2019
Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor