



Årsredovisning 2017

Brf Jakobsdalsvägen 23-29

Org. 769632-1533

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Styrelsen: brfjakobsdal@hotmail.com

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.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 74 upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt. Av de 74 upplåtna bostadsrätterna är det 2 lägenheter som tillhör föreningen och som är uthyrda på korttidskontrakt. Vid försäljning tillfaller alla medel föreningen.

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.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning 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 96 medlemmar. Antalet avflyttade medlemmar är 15 st, inflyttade medlemmar uppgår till 34 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 115 st. Under året har 14 överlåtelser skett och 9 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2017-04-20 haft följande sammansättning:

Jan-Åke Henriksson	ledamot/Ordför.
Jeanette Norström	ledamot
Anna von Braun	ledamot/Sekr.
Jeanna Solopova	ledamot.
Mikaela Häfker	ledamot
Benny Persson	ledamot
Karin Juninger	ledamot
Leif Jitelius	ledamot
Johan Bengtsson	ledamot

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

Till **valberedning** har Göran Rhodin och Kerstin Fagerström valts varav den förstnämnde är sammankallande.



Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

2017 har varit ett helt räkenskapsår för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 sedan förvärvet i september 2016. Under året har föreningen sålt ytterligare 3 lägenheter som har stärkt föreningens likviditet vilket har resulterat i att vi har kunnat amortera ett av föreningens gemensamma lån.

Inför 2018 återstår två lägenheter som föreningen har kvar att sälja sedan förvärvet. Styrelsen har valt att avvakta med försäljningen pga. rådande marknadsläge och istället valt att hyra ut dem med korttidskontrakt. Hyresintäkter från dessa lägenheter genererar i en inkomst till föreningen.

Föreningens likviditet är god och styrelsen ämnar att avsätta en del till planerade reparationsarbeten samt till en framtida reparationsfond.

Under 2017 har stort fokus legat på att återställa ytor och miljöer där underhållet varit eftersatt från tidigare förvaltare. Exempel på sådana ytor är belysning i trapphus, spolning av avloppsstammar och utemiljön. Vi har genomfört byte av belysningsarmaturen i samtliga trapphusen till LED belysning.

Styrelsen har tillsammans med en trädgårdsarkitekt genomfört en besiktning med en inventering av träd, växter och buskar i vårt område. Som ett resultat av inventeringen har vi påbörjat ansning av träd/buskar och nyplanteringar i rabatterna. Arbetet med utemiljön kommer att fortsätta under våren 2018.

Genomfört underhåll under 2017

- Spolning av avloppsstammar
- Byte av belysningsarmaturer till LED i samtliga trapphus.
- Upprättat en hemsida för föreningen där all information finns att läsa om föreningen, <http://brfjakobsdalsvagen23-29.bostadsratterna.se/>
- Städning/tömning av allmänna utrymmen och i samband med städningen har även en container tjänst erbjudits till samtliga boende.
- Ventilationsfilter i båda tvättstugor har bytts ut för att förbättra kvalitén.
- Ansning av träd, buskar och rabatter.
- Styrelsen har tecknat ett service avtal för periodiserat underhåll av maskinparken i föreningens tvättstugor. Syftet med detta avtal är att öka hållbarheten på maskinerna samt driftsäkerheten till användarna.
- Styrelsen har tecknat ett service avtal på värmepumpen för periodiserad kontroll, läcksökning mm. I avtalet ingår upprättandet av årsrapporter som föreningen har skyldighet att inkomma med till myndigheten inom tidsramen för att undvika onödiga böter.
- Medlemmar har blivit erbjudna att till självkostnadspris sätta in säkerhetsdörrar.
- Arbeta med mappning av intresset för inglasning av balkonger har påbörjats och fortsätter under 2018.
- Arbeta med inventering av fönster som behöver justeras hos medlemmar och hyresgäster har påbörjats och fortsätter under 2018.



Föreningens resultat för år 2017 är - 1 409 Kkr. Föreningen köpte sin fastighet 2016-09-14 och resultatet för föregående år hänförs till perioden 2016-09-14 - 2016-12-31. Resultatet för föregående år är därför inte jämförbart mot 2017 med hänsyn till årliga kostnader och intäkter.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 2 003 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet + 595 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Anledningen till överskottet beror på att föreningens intäkter har överstigit föreningens kostnader för räkenskapsåret. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost, bortsett från avskrivningarna, är räntekostnaden. Föreningen amorterade ett lån om 34 Mkr under våren 2017, man räknar med att det kommer leda till minskade räntekostnader för kommande år.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 9,6 Mkr. Anledningen till det är att föreningen amorterat ett lån om 34 Mkr samt fått in 25 Mkr i medlemsinsatser på lägenheter som upplåtits med bostadsrätt.

Föreningen har vid räkenskapsårets slut 23 Mkr i likvida medel för kommande underhållsåtgärder.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 13 Mkr. För den närmaste 3-årsperioden enligt ekonomisk plan och den tekniska besiktningen av fastigheten som genomfördes i samband med fastighetsköpet.

Under 2018 planeras följande åtgärder:

- Byte av fläktar på taket i samtliga fyra fastigheter. I samband med detta kommer vi även att genomföra en rensning av samtliga ventilationskanaler, injustering av nya fläktsystemet i samtliga lägenheter och OVK besiktigas (obligatorisk ventilations kontroll).
- Planering pågår för reparation av hissarna, med början i hus 29.
- Fortsatt uppgradering och underhåll av den eftersatta utemiljön inkl. lekparkerna under april-maj 2018.
- Slutföra justering av fönster.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	182 013 395	6 202 401	0	0	-870 308
Upplåtelser	18 640 887	6 121 879			
Avsättning till yttre fond			118 000		
Balanseras i ny räkning				-988 308	870 308
Årets resultat					-1 408 545
Belopp vid årets utgång	200 654 282	12 324 280	118 000	-988 308	-1 408 545

Flerårsöversikt

	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	5 693	1 653
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 409	-870
Soliditet, %	65,88	59,53
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	682	687
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	19 231	28 253
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	37 924	37 448
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,76	1,72
Fastighetens belåningsgrad, % **	36,44	47,59

* 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	-988 308
Årets resultat	-1 408 545
	<hr/>
	-2 396 853
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	118 000
I ny räkning överföres	-2 514 853
	<hr/>
	-2 396 853

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-04-26 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 627 098	1 652 662
Övriga rörelseintäkter	3	65 802	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 692 900	1 652 662
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 746 012	-734 018
Övriga externa kostnader	5	-321 177	-477 536
Personalkostnader		-126 938	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 003 645	-596 252
Summa rörelsens kostnader		-5 197 772	-1 807 806
Rörelseresultat		495 128	-155 144
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 903 674	-715 164
Summa finansiella poster		-1 903 674	-715 164
Resultat efter finansiella poster		-1 408 546	-870 308
Årets resultat		-1 408 546	-870 308

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	296 410 147	298 402 308
Inventarier, verktyg och installationer	7	178 516	0
Summa materiella anläggningstillgångar		296 588 663	298 402 308
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		296 588 663	298 452 308
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 687	44 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	44 115	84 252
Summa kortfristiga fordringar		58 802	129 101
Kassa och bank		23 161 557	32 804 995
Summa omsättningstillgångar		23 220 359	32 934 096
SUMMA TILLGÅNGAR		319 809 022	331 386 404



BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	212 978 562	188 215 796
Yttre fond	118 000	0
Summa bundet eget kapital	213 096 562	188 215 796
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-988 308	0
Årets resultat	-1 408 545	-870 308
Summa fritt eget kapital	-2 396 853	-870 308
Summa eget kapital	210 699 709	187 345 488
Långfristiga skulder	9, 11	
Skulder till kreditinstitut	108 000 000	108 000 000
Summa långfristiga skulder	108 000 000	108 000 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	0	34 000 000
Leverantörsskulder	0	238 593
Aktuell skatteskuld	111 775	0
Övriga skulder	57 642	1 176 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 939 896	626 323
Summa kortfristiga skulder	1 109 313	36 040 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	319 809 022	331 386 404



KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-09-14 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	495 129	-155 144
Avskrivningar	2 003 645	596 252
Erlagd ränta	-1 903 674	-715 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	595 100	-274 056
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	30 162	-44 849
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	40 137	-84 252
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-238 593	238 593
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-693 010	35 802 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-266 204	35 637 759
Investeringsverksamheten		
Förvärv av bolag	0	-50 000
Köpeskilling fastighetsköp	0	-298 998 560
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-180 000	0
Försäljning av aktier dotterbolag	40 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 000	-299 048 560
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	18 640 887	182 013 395
Inbetalda upplåtelseavgifter	6 121 879	6 202 401
Upptagna långfristiga lån	0	108 000 000
Amortering kortfristiga lån	-34 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 237 234	296 215 796
Förändring av likvida medel	-9 643 438	32 804 995
Likvida medel vid årets början	32 804 995	0
Likvida medel vid årets slut	23 161 557	32 804 995

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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%

Immateriella anläggningstillgångar

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

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 1 315 kr per lägenhet. För jämförelseåret 2016 reglerades fastighetsskatten i samband med fastighetsköpet då föreningen inte ägde fastigheten per 2016-01-01.

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	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	3 832 812	963 536
	Hyresintäkter bostäder	1 765 027	686 558
	Övriga intäkter	29 259	2 568
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 627 098	1 652 662
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Försäkringsersättning	65 802	0
	Summa övriga rörelseintäkter	65 802	0



NOTER

Not 4 Driftkostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	79 300	15 250
Städ	104 811	21 719
Snöröjning	78 378	43 448
Marskötsel	11 706	31 541
El	345 946	79 733
Fjärrvärme	775 787	296 631
Vatten	158 191	35 468
Självrisk	44 300	44 300
Reparation och underhåll	874 839	96 426
Försäkringspremie	60 671	17 835
Fastighetsskatt	111 775	32 035
Övriga driftkostnader	100 308	19 632
Summa driftkostnader	2 746 012	734 018
Not 5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	127 771	45 532
Konsultarvoden	16 578	7 312
Medlemsmöten och likn.	22 790	975
Revisionsarvode	26 250	20 000
Övr. försäljningskostnader	71 424	368 563
Övriga externa kostnader	56 364	35 154
Summa övriga externa kostnader	321 177	477 536
Noter till balansräkningen		
Not 6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	298 998 560	0
Årets anskaffning	10 000	298 998 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 008 560	298 998 560
Ingående avskrivningar	-596 252	0
Årets avskrivningar	-2 002 161	-596 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 598 413	-596 252
Utgående redovisat värde	296 410 147	298 402 308
Redovisat värde byggnader	197 617 719	199 613 184
Redovisat värde mark	98 792 428	98 789 124
Summa redovisat värde	296 410 147	298 402 308
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	118 000 000	118 000 000
varav byggnader:	81 000 000	81 000 000

NOTER

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	180 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 000	0
Årets avskrivningar	-1 484	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 484	0
Utgående redovisat värde	178 516	0

Not 8 Andelar i koncernföretag	2017-12-31	2016-12-31
Företag	Antal/Kap.	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %
Fastighetsaktiebolaget NS 13:81		0
559051-7933	Stockholm	
Summa andelar i koncernföretag		0
		Redovisat värde
		50 000
		50 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	44 115	41 887
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	0	30 638
Förutbetald kostnad kabel-tv	0	11 727
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 115	84 252

Not 10 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Amortering inom 1 år	0	34 000 000
Amortering efter 5 år	108 000 000	108 000 000
Summa långfristiga skulder	108 000 000	108 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	2018-09-28	0,99		31 500 000
SEB	2024-09-28	2,28		25 500 000
SEB	2021-09-28	1,59		51 000 000
Summa			0	108 000 000
Summa långfristiga skulder				108 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter jan	423 666	382 739
Uppl räntekostnad	18 130	18 764
Uppl el och fjärrvärme	228 816	152 603
Uppl kostnad revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	249 284	52 217
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	939 896	626 323



NOTER

Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	108 000 000	108 000 000
Summa ställda säkerheter	108 000 000	108 000 000

Stockholm 2018-02-26



Anna Von Braun



Benny Persson



Jan-Åke Henriksson



Jeanette Norström



Jeanne Solopova



Johan Bengtsson



Karin Juninger



Leif Jitelius



Mikaela Häfker

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/3 - 2018.

Edlund & Partners



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

EDLUND & PARTNERS

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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

Våra 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 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. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



EDLUND & PARTNERS

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 Jakobsdalsvägen 23-29 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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 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.

Östersund den 2 mars 2018
Edlund & Partners



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor