

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jaktvägen i Upplands Väsby

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jan Berglund	Ledamot	Avgått på egen begäran
Daniel Blom	Ledamot	Avgått på egen begäran
Tobias Blom	Ledamot	Avgått på egen begäran
Anders Lindsjö	Ledamot	
Björn Svantesson	Ledamot	
Elisabeth Sörensen	Ledamot	
Maria Fält	Suppleant	Tjänstgörande
Ann-Caroline Sjölund	Suppleant	Tjänstgörande
Adriana Skyddad ID	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Berglund, Daniel Blom, Tobias Blom, Maria Fält, Anders Lindsjö, Ann-Caroline Sjölund, Adriana Skyddad ID, Björn Svantesson och Elisabeth Sörensen.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pontus Stormsköld

Ordinarie Extern

BoRevision AB

Valberedning

Adriana Skyddad ID

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grimsta 5:42	1989	Upplands Väsby
Grimsta 5:634	1990	Upplands Väsby
Grimsta 5:635	1989	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmepannor.

Byggnadsår och ytor

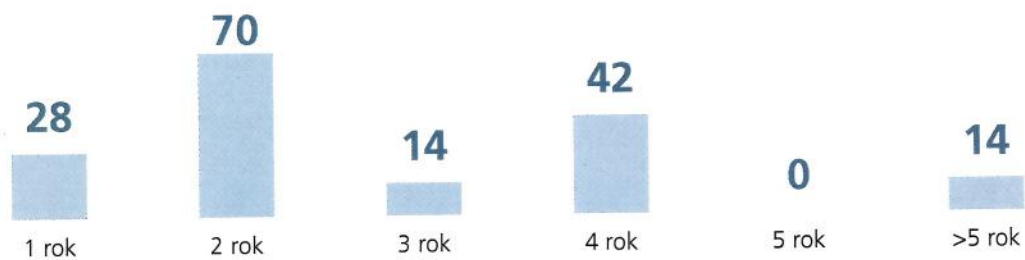
Fastigheterna bebyggdes 1989 - 1990 och består av 28 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 276 m², varav 12 502 m² utgör lägenhetsyta och 774 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 168 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Jaktvägen 1

Jaktvägen 26

Kommentar

Tvättstuga, styrelserum, förråd, undercentral, fastighetsskötare exp.
Tvättstuga, bastu, gästrum, föreningslokal, förråd.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning gård E	2016	
Taktvätt gård E	2016	
Utbyte värmepannor	2016	Löpande varje år
Utbyte varmvattenberedare	2016	Löpande varje år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering rötskadade fasader	2017	Löpande efter behov
Målning fasad Gård B	2017	
Utbyte grovtvättmaskin	2017	Vid behov
Renovering väggar soprum	2018	Med utökat brandskydd
Målning fasad Gård C	2018	Preliminärt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöskottning	Renew Service AB
Lokalvård	Städenergi AB
Vattenförsörjning	Upplands Väsby Kommun
El	Eon samt Elverket Vallentuna
Försäkring Fastighet	Vardia
Ventilation	Renew Service AB
Värmepannor	Sven-Olovs El & VVS AB
Gräsklippning/sandupptagning	Lövågen Mark & Trädgård
Kabel-TV och bredband	ComHem
Renhållning	Sita
Störningsjour	Securitas
Parkeringservice	RPS/Apcoa
Bevakning	Svensk Bevakningstjänst
Teknisk förvaltning	Renew Service AB

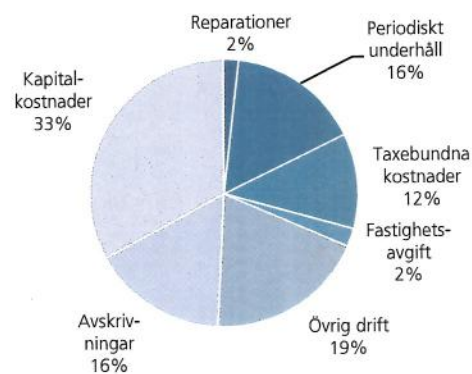
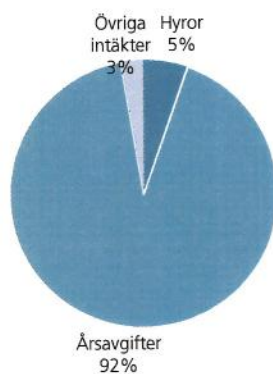
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 268 204	1 360 948
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 432 371	11 371 358
Finansiella intäkter	300	3 165
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 249
	11 432 671	11 389 772
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 482 953	4 743 160
Finansiella kostnader	3 548 201	3 944 218
Ökning av kortfristiga fordringar	14 471	0
Minskning av långfristiga skulder	1 080 000	1 086 000
Minskning av kortfristiga skulder	72 058	709 139
	10 197 683	10 482 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 503 192	2 268 204
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 234 988	907 256

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fasaden på gård E målats och i samband med detta har även skadat virke bytts ut. Även tak har i samband med fastighetsmålningen rengjorts och besiktats.

En kompletterande radonmätning har utförts under våren, med gott resultat (d.v.s. inga mätvärden över fastställda riktvärden).

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under hösten.

Flertalet värmepannor/varmvattenberedare har löpande bytts ut under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 168 st

Överlåtelse under året: 22 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 226

Tillkommande medlemmar: 41

Avgående medlemmar: 37

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 230

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	858	857	903	894
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 763	8 851	8 940	8 987
Elkostnad/m ² totalyta	21	22	21	30
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	26	12	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	267	302	325	363
Soliditet (%)	15	14	14	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	632	918	-2 076	1 486
Nettoomsättning (tkr)	11 356	11 367	11 801	11 625

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 502 m² bostäder och 774 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	16 114 854	0	0	16 114 854
Fond för yttre underhåll	4 218 644	1 629 325	-407 984	2 997 303
S:a bundet eget kapital	20 333 498	1 629 325	-407 984	19 112 157
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 465 695	-1 629 325	1 325 600	-1 161 970
Årets resultat	631 987	631 987	-917 616	917 616
S:a ansamlad förlust	-833 708	-997 338	407 984	-244 354
S:a eget kapital	19 499 790	631 987	0	18 867 803

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	631 987
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	163 630
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 629 325
summa balanserat resultat	-833 708

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

1 727 986
894 278

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

18

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 355 619	11 366 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 752	4 727
Summa rörelseintäkter		11 432 371	11 371 358
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 725 022	-3 078 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 454	-1 437 904
Personalkostnader	Not 6	-246 477	-226 393
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 769 530	-1 769 530
Summa rörelsekostnader		-7 252 483	-6 512 690
RÖRELSERESULTAT		4 179 888	4 858 669
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		300	3 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 548 201	-3 944 218
Summa finansiella poster		-3 547 901	-3 941 053
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		631 987	917 616
ÅRETS RESULTAT		631 987	917 616

18

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 124 887 799	126 657 329
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	124 887 799	126 657 329
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	124 887 799	126 657 329
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	42 577	5 576
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 3 503 865	2 291 407
Summa kortfristiga fordringar	3 546 442	2 296 983
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 125	3 125
Summa kassa och bank	3 125	3 125
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 549 567	2 300 108
SUMMA TILLGÅNGAR	128 437 367	128 957 438

AS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 114 854	16 114 854
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 218 644	2 997 303
Summa bundet eget kapital		20 333 498	19 112 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 465 695	-1 161 970
Årets resultat		631 987	917 616
Summa fritt eget kapital		-833 708	-244 354
SUMMA EGET KAPITAL		19 499 790	18 867 803
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	106 303 718	107 503 718
Summa långfristiga skulder		106 303 718	107 503 718
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	1 080 000	960 000
Leverantörsskulder		370 426	393 428
Skatteskulder		23 000	13 971
Övriga skulder		63 649	80 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 096 784	1 137 918
Summa kortfristiga skulder		2 633 859	2 585 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 437 367	128 957 438

15

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättring	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	10 513 213	10 499 105
Hyror parkering	398 456	397 395
Hyror garage	218 880	218 120
Gemensamhetslokal	11 600	16 355
Parkering	207 130	229 668
Övriga debiterade avgifter	0	4 450
Avgift andrahandsuthyrning	6 285	1 484
Öresutjämning	55	55
	11 355 619	11 366 632

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	71 083	0
Övriga intäkter	5 669	4 727
	76 752	4 727

FB

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	108 605	0
	Fastighetsskötsel beställning	55 535	10 667
	Fastighetsskötsel gård beställning	64 094	181 882
	Snöröjning/sandning	622 345	427 261
	Städning entreprenad	50 846	56 861
	Städning enligt beställning	4 639	26 938
	OVK Obl. Ventilationskontroll	161 250	0
	Myndighetstillsyn	0	13 886
	Bevakning	29 216	31 903
	Gemensamma utrymmen	528	2 676
	Garage	3 000	13 000
	Gård	5 636	3 812
	Serviceavtal	3 045	0
	Förbrukningsmateriel	19 017	26 483
	Fordon	50	19 180
		1 127 804	814 550
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	4 806	6 026
	Tvättstuga	8 647	21 072
	Bastu/pool	0	7 575
	Entré/trapphus	3 244	14 259
	Lås	1 105	500
	VVS	38 532	49 025
	Värmeanläggning/undercentral	17 847	41 628
	Ventilation	16 925	74 798
	Elinstallationer	46 783	20 806
	Mark/gård/utemiljö	32 151	15 344
	Garage/parkering	0	747
	Skador/klotter/skadegörelse	2 156	1 594
	Vattenskada	24 426	140 040
		196 621	393 414
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	176 500	170 500
	Ventilation	40 210	215 484
	Elinstallationer	0	3 600
	Tak	114 075	0
	Fasad	1 360 076	18 400
	Mark/gård/utemiljö	37 125	0
		1 727 986	407 984
	Taxebundna kostnader		
	El	278 940	281 486
	Vatten	482 117	341 515
	Sophämtning/renhållning	443 042	382 561
	Grovsopor	30 461	37 626
		1 234 559	1 043 188
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 898	78 542
	Kabel-TV	114 065	110 739
	Bredband	4 194	4 883
		202 157	194 164
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	235 894	225 564
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 725 022	3 078 863

PS

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	306	0
	Medlemsinformation	0	26 339
	Tele- och datakommunikation	11 154	34 704
	Juridiska Åtgärder	14 438	46 251
	Inkassering avgift/hyra	13 881	15 600
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	19 375
	Föreningskostnader	9 582	37 021
	Styrelseomkostnader	999	2 152
	Fritids- och trivselkostnader	3 452	7 607
	Studieverksamhet	0	183
	Förvaltningsarvode	374 384	870 671
	Förvaltningsarvoden övriga	14 626	40 125
	Administration	19 087	16 604
	Korttidsinventarier	3 088	4 990
	Konsultarvode	18 313	307 512
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 770	8 770
		511 454	1 437 904
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	190 947	172 168
	Kostnadsersättningar	0	130
	Sociala kostnader	55 530	54 095
		246 477	226 393
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 657 656	1 657 656
	Förbättringar	111 873	111 873
		1 769 530	1 769 530

18

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 803 424	142 803 424
	Utgående anskaffningsvärde	142 803 424	142 803 424
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 146 095	-14 376 565
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 769 530	-1 769 530
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 915 625	-16 146 095
	Planenligt restvärde vid årets slut	124 887 799	126 657 329
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 689 665	5 689 665
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 043 000	91 030 000
	Taxeringsvärde mark	35 244 000	28 844 000
		130 287 000	119 874 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	128 000 000	118 200 000
	Lokaler	2 287 000	1 674 000
		130 287 000	119 874 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 531	110 531
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	110 531	110 531
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-110 531	-110 531
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 531	-110 531
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	24 426
	Skattekonto	3 798	1 902
	Klientmedel hos SBC	3 500 067	2 265 079
		3 503 865	2 291 407

B

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	2 997 303	5 075 724
	Reservering enligt stadgar	1 629 325	1 629 325
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-407 984	-3 707 746
	Vid årets slut	4 218 644	2 997 303

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,260 %	8 026 162	8 026 162	2018-10-30
	Handelsbanken	1,550 %	6 549 378	6 549 378	2019-06-01
	Handelsbanken	2,200 %	7 289 472	8 189 472	2024-09-01
	Handelsbanken	5,670 %	6 311 066	6 491 066	2018-09-01
	Handelsbanken	2,680 %	6 607 169	6 607 169	2022-06-01
	Handelsbanken	3,580 %	8 937 669	8 937 669	2022-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	3 128 282	3 128 282	2018-03-30
	Handelsbanken	3,240 %	18 714 429	18 714 429	2019-03-01
	Handelsbanken	3,450 %	19 026 897	19 026 897	2017-10-30
	Handelsbanken	5,670 %	4 570 400	4 570 400	2018-07-30
	Handelsbanken	3,910 %	9 391 209	9 391 209	2018-09-01
	Handelsbanken	3,140 %	4 570 000	4 570 000	2025-07-30
	Handelsbanken	2,150 %	4 261 585	4 261 585	2023-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		107 383 718	108 463 718	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 080 000	-960 000	
			106 303 718	107 503 718	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 101 983 718 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	127 149 000	127 149 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av fasad på gård B inklusive garage kommer att utföras år 2017, i samband med fastighetsmålningen rengörs och besiktas taket på gård B.

Eventuella åtgärder efter den obligatoriska ventilationskontrollen kommer att vidtas.

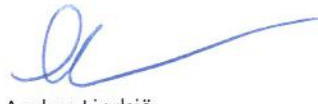
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	274 097	301 292
	Förutbetalda avgifter och hyror	822 687	833 383
	Tvättstuga	0	3 243
		1 096 784	1 137 918

Styrelsens underskrifter

UPPLANDS VÄSBY den 6 / 3 2017



Elisabeth Sörensen
Ledamot



Anders Lindsjö
Ledamot



Björn Svantesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 - 2017



Pontus Stormsköld
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jaktvägen i Upplands Väsby, org.nr. 716419-8470.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jaktvägen i Upplands Väsby för år 2016.

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 2016 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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 betydande brister 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 Bostadsrättsföreningen Jaktvägen i Upplands Väsby för år 2016 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 10/3-2017



Pontus Stormsköld
BoRevision AB