



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Jaktvägen i Upplands Väsby

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jaktvägen i Upplands Väsby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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

Anna Kristina Veronica Danasten	Ledamot
Anna Maria Fält	Ledamot
Per Axel Holmström	Ledamot
Nils Christer Gundo Nilsson	Ledamot
Robert Krister Pettersson	Ledamot
Ann-Caroline Sjölund	Ledamot
Sebastian Daniel Andreas Yde	Ledamot
Kent Tommy Gerhard Fjellström	Suppleant
Sarah Anna Maria Lindqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Adnin Ali

Ordinarie Extern

BoRevision AB

Valberedning

Adriana Skyddad ID

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

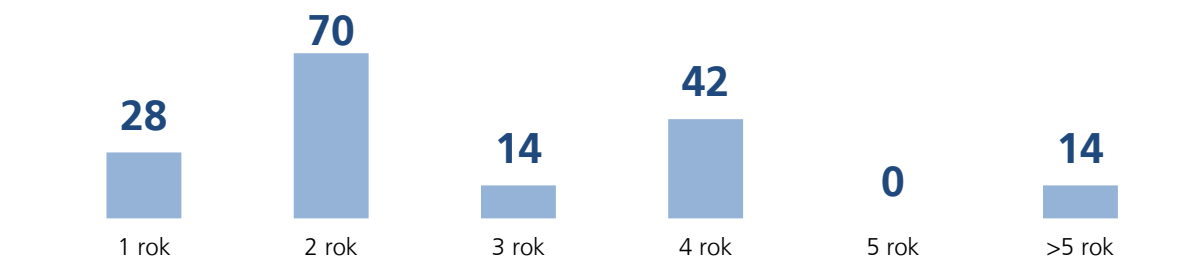
Fastigheternas värdeår är 1989.

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 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering rötskadade fasader	2018	Löpande efter behov
Utbyte grovtvättmaskin	2018	Vid behov
Utbyte torkskåp	2018	Vid behov
Målning Jaktvägen 1 och 26	2018	Fasad på gemensamhetslokalerna
Utbyte varmvattenberedare	2018	Löpande varje år
Utbyte värmepannor	2018	Löpande varje år
Taktvätt gård C och F	2018	
Målning gård C och F	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning parkeringsrutor	2019	
Fler boendeparkeringar	2019	Gästparkeringar görs om till boendeparkeringar
Lekplatsrenovering	2019	
Målning förrådsdörrar	2019	
Förbättrad sophantering	2021	
Målning gård G	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

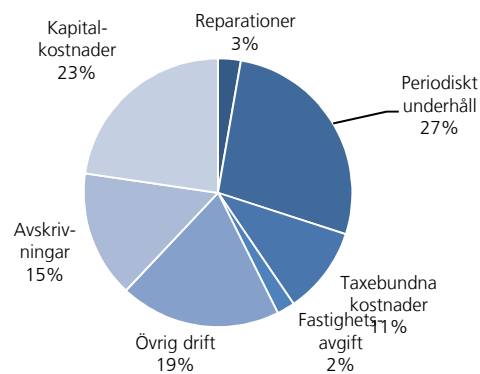
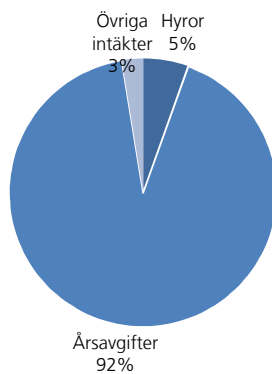
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöskottning	Renew Service AB
Lokalvård	Städenergi AB
Vattenförsörjning	Upplands Väsby Kommun
El	Eon samt Elverket Vallentuna
Försäkring Fastighet	Vardia
Ventilation	Renew Service AB
Värmepannor	Sven-Olovs El & VVS AB
Gräsklippning/sandupptagning	Lövhagen Mark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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 954 480	3 503 192
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 426 209	11 432 161
Finansiella intäkter	491	251
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 609
	11 426 700	11 468 021
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 208 505	5 610 727
Finansiella kostnader	2 641 220	3 177 635
Ökning av materiella anläggningstillgångar	127 601	0
Ökning av kortfristiga fordringar	18 655	0
Minskning av långfristiga skulder	1 146 258	1 080 000
Minskning av kortfristiga skulder	49 641	148 371
	11 191 880	10 016 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 189 300	4 954 480
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	234 820	1 451 288

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har fasaden på gård C och F målats och i samband med detta har även skadat virke bytts ut.

Fasaderna på gemensamhetslokalerna på nummer 1 och 26 har även de målats.

I samband med målningen har tak rengjorts och besiktigats.

Flertalet pannor och varmvattenberedare har löpande bytts ut under året.

Utbyte av torkskåp och grovtvättmaskin i en av fyra tvättstugor har skett under året.

Vår skog har inventerats av arborist och gallring utförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 168 st

Överlåtelse under året: 22 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 231

Tillkommande medlemmar: 30

Avgående medlemmar: 40

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 221

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	858	858	858	857
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 581	8 675	8 763	8 851
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	21	22
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	33	36	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	199	239	267	302
Soliditet (%)	16	15	15	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-201	875	632	918
Nettoomsättning (tkr)	11 420	11 420	11 356	11 367

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	3 935 205	1 629 325	-1 814 103	4 119 983
S:a bundet eget kapital	20 050 059	1 629 325	-1 814 103	20 234 837
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	324 251	-1 629 325	2 688 623	-735 047
Årets resultat	-201 062	-201 062	-874 520	874 520
S:a fritt eget kapital	123 189	-1 830 387	1 814 103	139 473
S:a eget kapital	20 173 248	-201 062	0	20 374 310

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-201 062
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 953 576
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 629 325
summa balanserat resultat	123 189

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	123 189
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 419 592	11 419 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 617	12 441
Summa rörelseintäkter		11 426 209	11 432 161
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 396 410	-4 807 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-584 437	-560 101
Personalkostnader	Not 6	-227 658	-243 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 778 037	-1 769 530
Summa rörelsekostnader		-8 986 542	-7 380 257
RÖRELSERESULTAT		2 439 667	4 051 905
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		491	251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 641 220	-3 177 635
Summa finansiella poster		-2 640 729	-3 177 384
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-201 062	874 520
ÅRETS RESULTAT		-201 062	874 520

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	121 348 740	123 118 270
Inventarier	Not 9	119 094	0
Summa materiella anläggningstillgångar		121 467 834	123 118 270
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 467 834	123 118 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 889	2 742
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 201 706	4 958 757
Summa kortfristiga fordringar		5 215 595	4 961 499
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 125	3 747
Summa kassa och bank		3 125	3 747
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 218 721	4 965 246
SUMMA TILLGÅNGAR		126 686 555	128 083 516

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 114 854	16 114 854
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 935 205	4 119 983
Summa bundet eget kapital		20 050 059	20 234 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		324 251	-735 047
Årets resultat		-201 062	874 520
Summa fritt eget kapital		123 189	139 473
SUMMA EGET KAPITAL		20 173 248	20 374 310
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	78 639 485	74 876 599
Summa långfristiga skulder		78 639 485	74 876 599
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 517 975	31 427 119
Leverantörsskulder		552 185	233 629
Skatteskulder		16 591	30 340
Övriga skulder		19 593	72 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	767 477	1 068 906
Summa kortfristiga skulder		27 873 821	32 832 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 686 555	128 083 516

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättring	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	10 513 213	10 513 100
Hyror parkering	401 040	396 952
Hyror garage	223 440	219 260
Gemensamhetslokal	27 100	17 910
Parkering	243 766	262 297
Avgift andrahandsuthyrning	10 996	10 148
Öresutjämning	37	52
	11 419 592	11 419 720

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	6 617	12 441
	6 617	12 441

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	228 611	221 952
	Fastighetskötsel beställning	20 702	8 101
	Fastighetskötsel gård beställning	159 503	86 088
	Snöröjning/sandning	464 744	288 510
	Städning entreprenad	65 819	55 883
	Städning enligt beställning	21 440	7 390
	Myndighetstillsyn	25 803	10 000
	Bevakning	33 583	34 937
	Gemensamma utrymmen	3 308	1 226
	Gård	5 497	30 520
	Serviceavtal	3 315	0
	Förbrukningsmateriel	75 089	18 215
	Störningsjour och larm	29 350	0
	Fordon	50	1 265
		1 136 813	764 087
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 400
	Lokaler	22 238	4 801
	Gemensamma utrymmen	0	32 305
	Tvättstuga	5 844	6 415
	Sophantering/återvinning	0	463
	Entré/trapphus	7 400	3 938
	Lås	1 658	0
	VVS	38 204	27 529
	Värmeanläggning/undercentral	17 278	23 192
	Ventilation	-48 284	165 752
	Elinstallationer	49 344	11 759
	Tak	0	4 513
	Fasad	0	6 036
	Fönster	0	2 381
	Balkonger/altaner	0	27 309
	Mark/gård/utemiljö	2 060	14 263
	Garage/parkering	0	52 087
	Skador/klotter/skadegörelse	478	0
	Vattenskada	217 789	160 962
		314 009	554 103
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	38 560
	Värmeanläggning	46 500	136 000
	Ventilation	0	85 967
	Tak	284 275	114 075
	Fasad	2 744 389	1 350 076
	Balkonger/altaner	104 139	0
	Garage/parkering	0	89 425
		3 179 303	1 814 103
	Taxebundna kostnader		
	El	288 917	284 798
	Vatten	391 837	434 476
	Sophämtning/renhållning	500 859	463 590
	Grovsopor	33 536	33 543
		1 215 149	1 216 407

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	180 462	94 524
	Kabel-TV	116 601	115 693
	Bredband	6 587	4 783
		303 650	215 000
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	247 486	243 790
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 396 410	4 807 490
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	211	919
	Tele- och datakommunikation	1 880	8 915
	Juridiska åtgärder	0	34 125
	Inkassering avgift/hyra	10 200	16 506
	Hysesförluster	0	725
	Revisionsarvode extern revisor	19 844	19 763
	Föreningskostnader	5 399	17 989
	Styrelseomkostnader	17 674	4 414
	Fritids- och trivselkostnader	4 945	12 984
	Förvaltningsarvode	329 985	317 996
	Förvaltningsarvoden övriga	27 000	25 000
	Administration	17 530	49 871
	Korttidsinventarier	5 315	10 023
	Konsultarvode	135 504	32 101
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 950	8 770
		584 437	560 101
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	174 375	186 346
	Kostnadsersättningar	0	370
	Sociala kostnader	53 283	56 420
		227 658	243 136
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 657 656	1 657 656
	Förbättringar	111 874	111 873
	Inventarier	8 507	0
		1 778 037	1 769 530

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-19 685 154	-17 915 625
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 769 530	-1 769 530
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 454 684	-19 685 154
	Planenligt restvärde vid årets slut	121 348 740	123 118 270
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 689 665	5 689 665
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 043 000	95 043 000
	Taxeringsvärde mark	35 244 000	35 244 000
		130 287 000	130 287 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	128 000 000	128 000 000
	Lokaler	2 287 000	2 287 000
		130 287 000	130 287 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 531	110 531
	Nyanskaffningar	127 601	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	238 132	110 531
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-110 531	-110 531
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 507	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-119 038	-110 531
	Redovisat restvärde vid årets slut	119 094	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	10 697	7 402
	Klientmedel hos SBC	5 186 174	4 951 355
	Fordringar	4 835	0
		5 201 706	4 958 757

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	4 119 983	4 218 644
	Reservering enligt stadgar	1 629 325	1 629 325
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 814 103	-1 727 986
	Vid årets slut	3 935 205	4 119 983

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,320 %	8 019 474	8 026 162	2021-10-30
	Handelsbanken	1,550 %	6 549 378	6 549 378	2019-06-01
	Handelsbanken	2,690 %	4 151 066	5 231 066	2028-09-01
	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	3,240 %	18 714 429	18 714 429	2019-03-01
	Handelsbanken	3,140 %	4 570 000	4 570 000	2025-07-30
	Handelsbanken	1,750 %	9 367 731	9 391 209	2023-09-01
	Handelsbanken	1,810 %	4 555 164	4 570 400	2023-07-30
	Handelsbanken	1,260 %	19 026 897	19 026 897	2021-10-31
	Handelsbanken	2,150 %	4 261 585	4 261 585	2023-03-30
	Handelsbanken	1,207 %	3 107 426	3 128 282	2020-03-30
	Handelsbanken	2,200 %	7 289 472	7 289 472	2024-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		105 157 460	106 303 718	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 517 975	-31 427 119	
			78 639 485	74 876 599	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 98 886 620 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	127 149 000	127 149 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	195 109	226 464
	Avgifter och hyror	572 368	842 442
		767 477	1 068 906

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 kommer större delen av gästparkeringarna att göras om till boendeparkering.

Vi kommer även att skapa ytterligare en övernattningslägenhet i våra existerande lokaler för medlemmarna.

Styrelsens underskrifter

UPPLANDS VÄSBY den 10 / 3 2019


Anna Kristina Veronica Danasten
Ledamot


Anna Maria Fält
Ledamot


Per Axel Holmström
Ledamot



Nils Christer Gundo Nilsson
Ledamot


Robert Krister Pettersson
Ledamot


Ann-Caroline Sjölund
Ledamot


Sebastian Daniel Andreas Yde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 - 2019
Borevision AB


Adnin Ali
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jaktvägen i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt 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. Risker 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.

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 Brf Jaktvägen i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

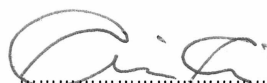
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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 11/4 - 2019



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	10 526 000	10 513 213	10 513 000
Hyror parkering	403 000	401 040	396 000
Hyror garage	224 000	223 440	218 000
Gemensamhetslokal	25 000	27 100	15 000
Parkering	335 000	243 766	250 000
Avgift andrahandsuthyrning	8 000	10 996	8 000
Öresutjämning	0	37	0
Övriga intäkter	5 000	6 617	2 000
	11 526 000	11 426 209	11 402 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-231 000	-228 611	-226 000
Fastighetskötsel beställning	-24 000	-20 702	-30 000
Fastighetskötsel gård beställning	-110 000	-159 503	-75 000
Snöröjning/sandning	-500 000	-464 744	-500 000
Städning entreprenad	-72 000	-65 819	-57 000
Städning enligt beställning	-12 000	-21 440	-10 000
Myndighetstillsyn	0	-25 803	0
Bevakning	-36 000	-33 583	-32 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-3 308	0
Garage	0	0	-5 000
Gård	-230 000	-5 497	-10 000
Serviceavtal	0	-3 315	0
Förbrukningsmateriel	-21 000	-75 089	-20 000
Störningsjour och larm	0	-29 350	0
Fordon	0	-50	0
	-1 237 000	-1 136 813	-965 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-350 000	0	-350 000
Lokaler	0	-22 238	0
Tvättstuga	-100 000	-5 844	0
Entré/trapphus	0	-7 400	0
Lås	0	-1 658	0
VVS	0	-38 204	0
Värmeanläggning/undercentral	-150 000	-17 278	0
Ventilation	0	48 284	0
Elinstallationer	0	-49 344	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 060	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-478	0
Vattenskada	0	-217 789	0
	-600 000	-314 009	-350 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	0	-15 000
Värmeanläggning	0	-46 500	-1 500 000
Tak	0	-284 275	0
Fasad	0	-2 744 389	-300 000
Balkonger/altaner	0	-104 139	0
	0	-3 179 303	-1 815 000

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Taxebundna kostnader			
El	-303 000	-288 917	-303 000
Vatten	-434 000	-391 837	-434 000
Sophämtning/renhållning	-535 000	-500 859	-450 000
Grovsopor	-35 000	-33 536	-35 000
	-1 307 000	-1 215 149	-1 222 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-98 000	-180 462	-90 000
Kabel-TV	-120 000	-116 601	-117 000
Bredband	-7 000	-6 587	-6 000
	-225 000	-303 650	-213 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-260 000	-247 486	-251 000
	-260 000	-247 486	-251 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-211	0
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-1 880	-6 000
Juridiska åtgärder	-25 000	0	-25 000
Inkassering avgift/hyra	-15 000	-10 200	-15 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 844	-21 000
Föreningskostnader	-25 000	-5 399	-25 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-17 674	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-4 945	-10 000
Förvaltningsarvode	-341 000	-329 985	-360 000
Förvaltningsarvoden övriga	-30 000	-27 000	-30 000
Administration	-30 000	-17 530	-30 000
Korttidsinventarier	0	-5 315	0
Konsultarvode	0	-135 504	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 950	-9 000
	-516 000	-584 437	-562 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-177 000	-174 375	-170 000
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-53 283	-52 000
	-232 000	-227 658	-222 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 654 000	-1 657 656	-1 658 000
Förbättringar	0	-111 874	-112 000
Inventarier	0	-8 507	0
	-1 654 000	-1 778 037	-1 770 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 031 000	-8 986 542	-7 370 000
RÖRELSERESULTAT	5 495 000	2 439 667	4 032 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	491	0
Låneräntor	-2 300 000	-2 640 235	-2 805 000
Räntekostnader skattekonto	0	-17	0
Övriga räntekostnader	0	-968	0
	-2 300 000	-2 640 729	-2 805 000
RESULTAT	3 195 000	-201 062	1 227 000