

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jägaren 16

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 2010 och 2039.
- 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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 1999-06-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Martina Mara Forsgren	Ordförande
Johan Fredrik Böhm	Ledamot
Björn Andreas Engström	Ledamot
Kairit Papp	Ledamot
Karl Erik Widgren	Ledamot

Lars Göran Åsén	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Jakobsson	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen
Jens Fredrik Nilsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Mikael Johansson
Leif Duprez
Anton Jacobsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Jägaren 16	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2025.

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 1 flerbostadshus.

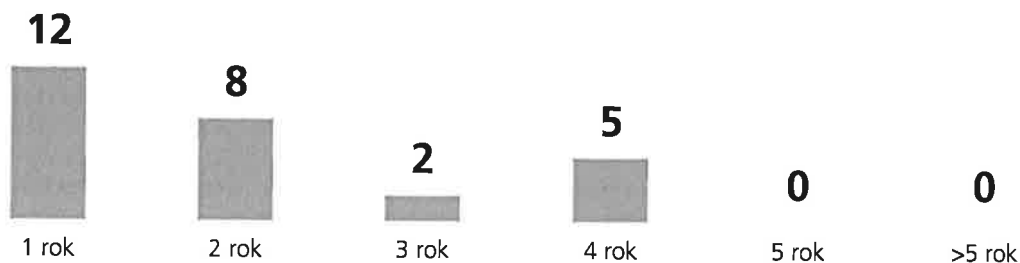
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 415 m², varav 1 873 m² utgör lägenhetsyta och 542 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	408 m ²	2019-03-01
Frisör	35 m ²	Under diskussion

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2018	
Spolat stammarna	2015	Klart
Underhåll av fönster	2015	Utsidan
Entréer	2015	Klart
Byt pump i restaurangen	2014	Klart
Renovering och ommålning trappuppgångar	2014 - 2015	Klart
Åtgärdande av två vattenskador i huset	2014 - 2015	Klart
Anticimex i gården	2014	Klart
Byte av hisslina	2014	Klart
Takmålning	2014	Klart
Fastigheten ansluten till Stokabs fibernät	2012	Klart
OVK	2010 - 2012	Klart
Nya balkonger	2008	Senaste balkongen byggd på 1 våning
Renovering och ommålning trappuppgångar	2007	Klart
Omläggning av tak	2005 - 2006	Ommålning samt renovering
Rörstambyte	2002	Klart
Elstambyte	2002	Klart
Tvättstuga	2002	Klart
Planerat underhåll	År	
Dusch WC källare	2019	
OVK	2019	
Tvättstuga målning	2022	
Soprum målning	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabeltv	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband fiber	Ownit
Fastighetsservice	PO Westin AB
Trappstädning	Nordena Entreprenad
Entrémattor	Antartic Städ Center AB
Grovsopor	Suez Recycling
Hiss-service	ST Eriks Hiss

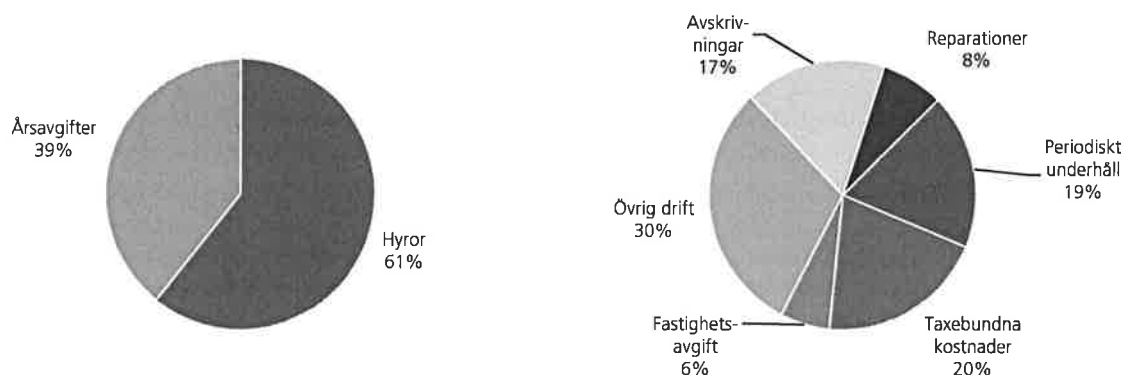
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och ombyggnaden av lokal till lägenheter kan göras utan att öka lån. Efter försäljning av lägenheterna kommer lån kunna betalas av.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 529 417	1 034 376
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 392 755	2 479 476
Finansiella intäkter	133	649
Minskning kortfristiga fordringar	16 573	0
Balkongfond	6 000	6 000
Kapitaltillskott	0	594 567
Ökning av kortfristiga skulder	120 147	219 920
	2 535 608	3 300 612
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 388 829	1 588 780
Finansiella kostnader	14 109	14 478
Ökning av materiella anläggningstillgångar	33 260	137 783
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 530
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
	2 486 198	1 805 570
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 578 827	2 529 417
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	49 410	1 495 041

*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

Föreningen har erhållit byggnadslov för att göra om den mindre lokalen till två lägenheter. Upphandling av entreprenör för ombyggnaden pågår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	504	504	504	504
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 690	2 716	3 001	2 999
Lån/m ² bostadsrättsyta	323	350	376	403
Elkostnad/m ² totalyta	23	17	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	141	136	141	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	58	29	28	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	6	5	22
Soliditet (%)	95	95	96	97
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-505	386	-419	192
Nettoomsättning (tkr)	2 443	2 257	2 619	2 617

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 873 m² bostäder och 542 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	28 902 308	0	0	28 902 308
Upplåtelseavgifter	4 751 221	0	0	4 751 221
Kapitaltillskott	594 567	0	0	594 567
Fond för yttre underhåll	2 639 648	498 000	0	2 141 648
Balkongfond	82 100	6 000	0	76 100
S:a bundet eget kapital	36 969 844	504 000	0	36 465 844
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-163 011	-498 000	386 259	-51 270
Årets resultat	-505 303	-505 303	-386 259	386 259
S:a ansamlad förlust	-668 314	-1 003 303	0	334 989
S:a eget kapital	36 301 529	-499 303	0	36 800 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-505 303
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	334 989
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-498 000
summa balanserat resultat	-668 314

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	82 100
att i ny räkning överförs	-586 214

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	2 442 755	2 256 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-50 000	222 500
Summa rörelseintäkter		2 392 755	2 479 476
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 111 444	-1 291 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 249	-192 596
Personalkostnader	Not 6	-105 136	-105 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-495 253	-490 609
Summa rörelsekostnader		-2 884 082	-2 079 389
RÖRELSERESULTAT		-491 327	400 087
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133	649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 109	-14 478
Summa finansiella poster		-13 976	-13 829
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-505 303	386 259
ÅRETS RESULTAT		-505 303	386 259

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	35 543 796	36 031 494
Inventarier	Not 9	57 206	31 500
Summa materiella anläggningstillgångar		35 601 001	36 062 994
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 603 801	36 065 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 067	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 884 155	1 853 385
Summa kortfristiga fordringar		1 886 222	1 853 385
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		694 701	694 701
Summa kassa och bank		694 701	694 701
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 580 923	2 548 086
SUMMA TILLGÅNGAR		38 184 724	38 613 881

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 653 529	33 653 529
Kapitaltillskott		594 567	594 567
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 639 648	2 141 648
Balkongfond		82 100	76 100
Summa bundet eget kapital		36 969 844	36 465 844
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-163 011	-51 270
Årets resultat		-505 303	386 259
Summa fritt eget kapital		-668 314	334 989
SUMMA EGET KAPITAL		36 301 529	36 800 833
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	554 892	604 892
Summa långfristiga skulder		554 892	604 892
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	50 000	50 000
Leverantörsskulder		190 809	75 202
Skatteskulder		20 322	51 305
Övriga skulder		743 800	743 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	323 372	287 849
Summa kortfristiga skulder		1 328 303	1 208 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 184 724	38 613 881

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
Fastighetsrenovering	15 år	15 år
Värmeslingor tak	10 år	10 år
Balkonger	84 år	84 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	944 463	944 463
Hyror lokaler	1 457 793	1 472 253
Hysesrabatt	0	-201 394
Värmeintäkter	40 480	41 633
Öresutjämning	19	21
	2 442 755	2 256 976

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Försäkringsersättning	0	222 500
Övriga intäkter	-50 000	0
	-50 000	222 500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 500	31 575
	Fastighetsskötsel beställning	17 880	5 749
	Snöröjning/sandning	17 500	0
	Städning entreprenad	53 256	53 256
	Städning enligt beställning	2 400	9 625
	Mattvätt/Hyrmattor	10 878	10 793
	Hissbesiktning	2 488	2 438
	Myndighetstillsyn	9 040	0
	Sophantering	0	1 563
	Serviceavtal	22 701	13 646
	Förbrukningsmateriel	0	9 920
	Störningsjour och larm	2 244	0
		160 887	138 565
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 388
	Tvättstuga	7 992	3 338
	Sophantering/återvinning	3 444	0
	Källare	1 596	3 822
	Entré/trapphus	10 057	0
	Lås	1 353	1 531
	VVS	147 790	22 197
	Värmeanläggning/undercentral	3 000	0
	Ventilation	9 495	0
	Elinstallationer	1 203	7 239
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 906	0
	Hiss	3 684	2 506
	Tak	9 280	14 835
	Fasad	17 512	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 620
	Vattenskada	0	5 145
		219 312	70 621
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	315 400	0
	Lokaler	166 250	0
	Ventilation	56 250	0
		537 900	0
	Taxebundna kostnader		
	El	54 471	40 160
	Värme	340 072	328 110
	Vatten	139 551	70 242
	Sophämtning/renhållning	50 772	48 569
		584 866	487 081
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 801	50 657
	Tomträttsavgäld	319 200	319 200
	Kabel-TV	7 749	7 647
	Bredband	43 740	43 882
		434 490	421 386
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	173 989	173 395
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 111 444	1 291 048

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	1 671	1 671
	Juridiska åtgärder	0	74 875
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	0
	Föreningskostnader	5 150	13 487
	Fritids- och trivselkostnader	0	806
	Förvaltningsarvode	74 878	72 158
	Förvaltningsarvoden övriga	5 375	0
	Administration	9 046	4 349
	Korttidsinventarier	2 389	0
	Konsultarvode	47 870	20 719
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		172 249	192 596
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	25 136	25 136
		105 136	105 136
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	423 935	423 935
	Förbättringar	63 764	63 174
	Inventarier	7 554	3 500
		495 253	490 609

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 257 418	40 662 851
	Nyanskaffningar	0	594 567
	Utgående anskaffningsvärde	41 257 418	41 257 418
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 225 924	-4 738 815
	Årets avskrivningar enligt plan	-487 699	-487 109
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 713 623	-5 225 924
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 543 796	36 031 494
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 589 000	36 589 000
		65 589 000	65 589 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 800 000	51 800 000
	Lokaler	13 789 000	13 789 000
		65 589 000	65 589 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 000	0
	Nyanskaffningar	33 260	35 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 260	35 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 500	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 554	-3 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 054	-3 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	57 206	31 500

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	29	18 669
	Klientmedel hos SBC	1 884 126	1 834 716
		1 884 155	1 853 385

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 141 648	1 652 748
	Reservering enligt stadgar	498 000	488 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 639 648	2 141 648

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	2,250 %	604 892	654 892	
	Summa skulder till kreditinstitut		604 892	654 892	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000	
			554 892	604 892	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 354 892 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 212 000	12 212 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	80 000	80 000
	Sociala avgifter	24 800	24 800
	Ränta	2 423	2 664
	Avgifter och hyror	216 149	180 385
		323 372	287 849

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Reparation av avloppsrör i källare samt stamspolning genomförd januari 2019

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28/2 2019



Martina Mara Forsgren
Ordförande



Johan Fredrik Böhm
Ledamot



Björn Andreas Engström
Ledamot



Kairit Papp
Ledamot



Karl Erik Widgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2019



Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jägaren 16
Org.nr. 769604-4374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jägaren 16 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 misstag.

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 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jägaren 16 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 3 april 2019



Mats Jakobsson

Auktoriserad revisor