

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jägaren 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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

Johan Fredrik Böhm	Ledamot
Björn Andreas Engström	Ledamot
Karl Erik Widgren	Ledamot
Lars Göran Åsén	Ledamot

Martina Mara Forsgren	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matts Jakobsson	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen
Jens Fredrik Nilsson	Revisorssuppleant	

Valberedning

Mikael Johansson	Sammanställande
Leif Duprez	
Anton Jacobsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

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 och 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.

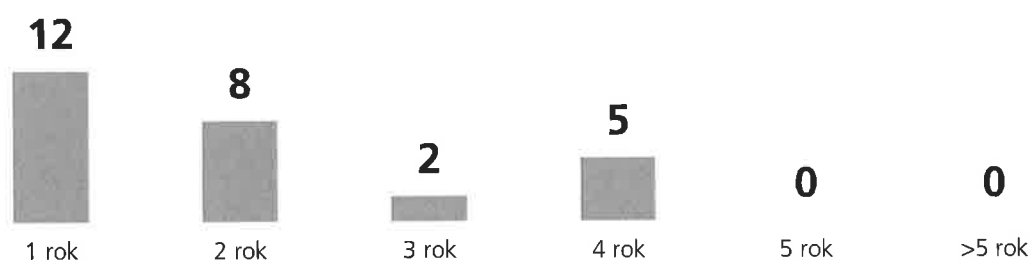
Värdeåret är 1970.

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
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	
OVK	2018	
Dusch WC källare	2018	
Spolning av stammar	2018	
Tvättstuga målning	2022	
Soprum målning	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

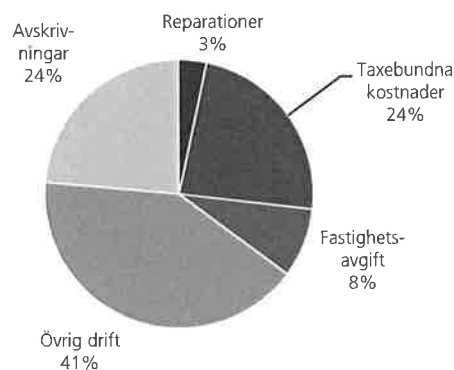
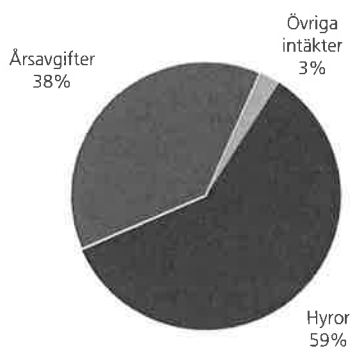
Avtal	Leverantör
Kabeltv	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband fiber	Ownit
Fastighetservice	PO Westin AB
Trappstädning	Nordena Entreprenad
Entrémattor	Antartic Städ Center AB
Grovsopor	Suez Recycling
Hiss-service	ST Eriks Hiss

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 034 376	1 056 707
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 479 476	2 618 560
Finansiella intäkter	649	367
Balkongfond	6 000	6 000
Kapitaltillskott	594 567	0
Ökning av kortfristiga skulder	219 920	453 138
	3 300 612	3 078 065
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 588 780	2 546 294
Finansiella kostnader	14 478	11 017
Ökning av materiella anläggningstillgångar	137 783	491 784
Ökning av kortfristiga fordringar	14 530	1 301
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
	1 805 570	3 100 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 529 417	1 034 376
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 495 041	-22 331

*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 1 315 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

- Ny hyresgäst i restaurangen har tillträtt.
- Extrastämma hölls 5 december där beslut om ombyggnad av lokal till lägenheter fattades och en stadgeändring påbörjades.
- Bygglov för ombyggnad av lokalen inlämnat.
- Rivning av den mindre lokalen har inletts.
- Lufttrummor på innergård har rivits. Utbyggnad över trappan på gården har tagits bort.

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: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	504	504	504	504
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 716	3 001	2 999	3 002
Lån/m ² bostadsrättsyta	350	376	403	2 701
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	14	12
Värmekostnad/m ² totalyta	136	141	137	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	5	22	60
Soliditet (%)	95	96	97	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	386	-419	192	730
Nettoomsättning (tkr)	2 257	2 619	2 617	2 619

Ytuppgifter 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	594 567	0	0
Fond för yttre underhåll	2 141 648	488 900	0	1 652 748
Balkongfond	76 100	6 000	0	70 100
S:a bundet eget kapital	36 465 844	1 089 467	0	35 376 377
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-51 270	-488 900	-419 005	856 635
Årets resultat	386 259	386 259	419 005	-419 005
S:a fritt eget kapital	334 989	-102 641	0	437 630
S:a eget kapital	36 800 833	986 826	0	35 814 007

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	386 259
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	437 630
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-488 900
summa balanserat resultat	334 989

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	334 989
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 256 976	2 618 560
Övriga rörelseintäkter	Not 3	222 500	0
Summa rörelseintäkter		2 479 476	2 618 560
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 291 048	-1 327 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 596	-1 114 433
Personalkostnader	Not 6	-105 136	-104 800
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-490 609	-480 621
Summa rörelsekostnader		-2 079 389	-3 026 915
RÖRELSERESULTAT		400 087	-408 355
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		649	367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 478	-11 017
Summa finansiella poster		-13 829	-10 650
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		386 259	-419 005
ÅRETS RESULTAT		386 259	-419 005

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	36 031 494	35 924 036
Pågående byggnation	Not 9	0	491 784
Maskiner och inventarier	Not 10	31 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 062 994	36 415 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 065 794	36 418 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 092
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 853 385	1 033 135
Summa kortfristiga fordringar		1 853 385	1 037 227
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		694 701	1 288
Summa kassa och bank		694 701	1 288
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 548 086	1 038 515
SUMMA TILLGÅNGAR		38 613 881	37 457 136

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 653 529	33 653 529
Kapitaltillskott		594 567	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 141 648	1 652 748
Balkongfond		76 100	70 100
Summa bundet eget kapital		36 465 844	35 376 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-51 270	856 635
Årets resultat		386 259	-419 005
Summa fritt eget kapital		334 989	437 630
SUMMA EGET KAPITAL		36 800 833	35 814 007
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	604 892	654 892
Summa långfristiga skulder		604 892	654 892
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	50 000	50 000
Leverantörsskulder		75 202	573 241
Skatteskulder		51 305	31 414
Övriga skulder		743 800	49 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	287 849	283 782
Summa kortfristiga skulder		1 208 156	988 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 613 881	37 457 136

Noter

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreovering	15 år	15 år
Värmeslingor tak	10 år	10 år
Balkonger	84 år	0
Inventarier	5 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	944 463	944 463
Hyror lokaler	1 472 253	1 626 633
Hyresrabatt	-201 394	0
Värmeintäkter	41 633	47 442
Öresutjämning	21	23
	2 256 976	2 618 560

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	222 500	0
	222 500	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 575	31 926
	Fastighetsskötsel beställning	5 749	10 986
	Städning entreprenad	53 256	50 472
	Städning enligt beställning	9 625	0
	Mattvätt/Hyrmattor	10 793	10 070
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 050
	Hissbesiktning	2 438	2 375
	Sophantering	1 563	0
	Serviceavtal	13 646	22 072
	Förbrukningsmateriel	9 920	278
		138 565	138 228
	Reparationer		
	Lokaler	1 388	37 957
	Tvättstuga	3 338	0
	Källare	3 822	0
	Entré/trapphus	0	3 625
	Lås	1 531	10 925
	VVS	22 197	19 446
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 425
	Elinstallationer	7 239	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 851
	Hiss	2 506	9 429
	Tak	14 835	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 620	0
	Vattenskada	5 145	29 625
		70 621	126 282
	Taxebundna kostnader		
	El	40 160	37 319
	Värme	328 110	340 203
	Vatten	70 242	66 772
	Sophämtning/renhållning	48 569	47 780
		487 081	492 074
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 657	48 682
	Tomträttsavgäld	319 200	298 275
	Kabel-TV	7 647	7 549
	Bredband	43 882	43 845
		421 386	398 351
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	173 395	172 126
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 291 048	1 327 061

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	1 671	1 671
	Juridiska åtgärder	74 875	924 269
	Hysesförluster	0	27 877
	Föreningskostnader	13 487	2 500
	Fritids- och trivselkostnader	806	439
	Förvaltningsarvode	72 158	70 233
	Administration	4 349	2 519
	Konsultarvode	20 719	80 395
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
		192 596	1 114 433

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	25 136	24 800
		105 136	104 800

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	423 935	423 935
	Förbättringar	63 174	56 686
	Inventarier	3 500	0
		490 609	480 621

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 662 851	40 662 851
	Nyanskaffningar	594 567	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 257 418	40 662 851
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 738 815	-4 258 194
	Årets avskrivningar enligt plan	-487 109	-480 621
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 225 924	-4 738 815
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 031 494	35 924 036
	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	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	491 784
		0	491 784
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	35 000	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 000	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 500	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 500	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 500	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	18 669	47
	Klientmedel hos SBC	1 834 716	1 033 088
		1 853 385	1 033 135

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 652 748	1 741 348
	Reservering enligt stadgar	488 900	488 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-577 500
	Vid årets slut	2 141 648	1 652 748

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Nordea	2,250 %	654 892	704 892	
	Summa skulder till kreditinstitut		654 892	704 892	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000	
			604 892	654 892	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 404 892 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 212 000	12 212 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	80 000	80 000
	Sociala avgifter	24 800	24 800
	Ränta	2 664	2 262
	Avgifter och hyror	180 385	176 720
		287 849	283 782

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25 / 4 2018

Johan Fredrik Böhm
Ledamot



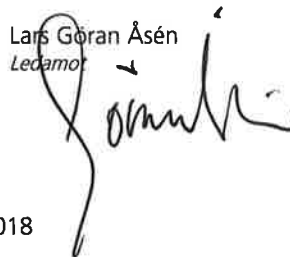
Björn Anders Engström
Ledamot



Karl Erik Widgren
Ledamot



Lars Göran Åsén
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2018



~~Anna Pettersson~~
Extern revisor

MATS JAKOBSSON

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 2017.

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 2017 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2016 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2016 har därmed inte utförts.

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 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 revisorssed 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 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 14 maj 2018



Mats Jakobsson

Auktoriserad revisor