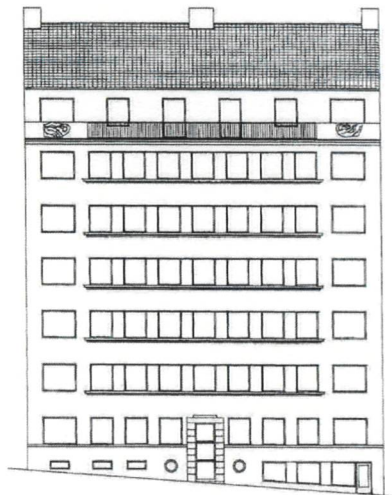


# Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 2

Org.nr: 716418-6558

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

SA  
H  
L

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 2, organisationsnummer 716418-6558, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

#### Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen bildades 1984-02-13.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Föreningen har ingen verklig huvudman.

Föreningen upplåter bostadsrätter i Stockholm på Ehrensvärdsgatan 4.

Föreningen hyr ut en lokal på Ehrensvärdsgatan 4.

Föreningens gällande stadgar har uppdaterats och registrerades hos Bolagsverket 2018-10-05.

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Föreningens säte är i Stockholm.

#### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Styrelsen har ansvarsförsäkring.

#### **Styrelse**

Ordförande	Stefan Almstedt
Ledamot	Vera Rauf Gustafsson
Ledamot	Jörgen Holmström
Ledamot	Per Liljeborg
Suppleant	Magnus Sjöström
Suppleant	Hannes Paulsson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret tillsammans erhållit ett basbelopp i ersättning. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

#### **Revisor**

Extern Grant Thornton Sweden AB

SA  
SI  
2 (15)

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Per Ekstig  
sammankallande, och Ola Stålnacke samt Anna Danielsson.

### Information om fastigheten

Föreningens adresser:  
Ehrensärdsgatan 4 i Stockholm

Nybyggnadsår: 1931  
Ombyggnadsår: 1996  
Värdeår: 1931

Fastighetsbeteckning: Jaktvarvet 2

Fastighetens beteckning är Jaktvarvet 2. Byggnadsår 1931. Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Trygg  
Hansa. Styrelsen har styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 65 424 000 kronor fördelade på byggnadsvärde bostäder 18 600  
000 kronor, byggnadsvärde lokal 824 000 kronor, markvärde bostäder 46 000 000 kronor och markvärde  
lokal 0 kronor.

Enligt fastighetstaxeringen uppgår den totala boytan till 1 745 kvm och för lokalen 104 kvm.

Fastighetsskatten för bostadsdelen har avskaffats fr o m 2008-01-01 och ersatts med en kommunal  
fastighetsavgift.

Föreningens kostnad för detta har under året uppgått till 68 258 kr.

Fastighetsskatten för lokalen har uppgått till 8 244 kr.

### Bostadslägenheter

#### upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 kokvrå	10
1 rok	27
2 rok	3
3 rok	1
5 rok	1
<b>Summa</b>	<b>42</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 42**

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 1 849**

### Lokaler

#### upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	104

### Lokalhyresgäst

Föreningen för Utvecklingsfrågor (FUF)  
fr o m 2018-11-01.

an  
3 (15)  
SA UR  
SI &

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Bostadsrättsföreningen har avtal med FRUBO AB, Fastighets- och Bostadsrättsförvaltning avseende ekonomisk och administrativ förvaltning vilket omfattar bl a. Räkenskaper och medelsförvaltning  
Avisering

Förvalta föreningens medlems- och lägenhetsförteckning

Kontrolluppgifter, skatteärenden

Hyseskontrakt

Överlåtelse och pantsättning, mäklarkontakter

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av aktuellt prisbasbelopp.

Vid pantsättning debiteras en avgift på 1,0% av aktuellt prisbasbelopp.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter den löpande fastighetsförvaltningen inom ramen för styrelsens egna arbetsinsatser.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm.

Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser samt tillgång till teknisk, ekonomisk och juridisk expertis som styrelsen är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet.

Avtal för fastighetsunderhåll/skötsel

Fastighetsägarna Service i Stockholm AB - Funktionskontroll/service fjärrvärme 4 ggr per år

Kiwa Inspecta Obligatorisk besiktning - Hissanläggning

Allmän Fastighetsvård AB - Städning

City Hiss AB Funktionskontroll - Service av hissen 4ggr per år

Fastighetsägarna Service i Stockholm AB - Fastighetsjour

Övriga fasta leverantörer är:

SBAB (Fastighetslån)

Com Hem AB Stockholm

Stockholm Exergi Fjärrvärme

Ellevio (Elnät)

Nordic Green AB (EI)

Telia Sverige AB (porttelefon)

Stockholm Vatten och Avfall AB (vatten, avlopp och sophämtning)

Leif Bolander & Co AB (Trygg-Hansa - fastighetsförsäkring)

SA  
YH  
cr  
LTC  
LTC

### Föreningsfrågor

#### Bostadsrättsförsäkring

Bostadsrättsföreningen fortsätter att teckna en kollektiv "bostadsrättsförsäkring". Den gäller för samtliga "hushåll" och ersätter egendom som tillhör brf, och som du som BR-innehavare enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar är skyldig att underhålla.

Nya medlemmar får alltid denna information i samband med deras medlemsansökan i föreningen. Denna tilläggsförsäkring ersätter inte behovet av en egen hemförsäkring, som ger skydd för eget lösöre, ansvar och rättsskydd.

#### Sophantering

Fastigheten har sopnedkast för enbart hushållsavfall. Föreningen har inte utrymme eller möjlighet för hantering av grovavfall. Om du har svårt att ta dig till en återvinningscentral för att lämna grovavfall finns ett flertal företag i Stockholm som tillhandahåller s.k. "Returtjänst". De vänder sig till privatpersoner och bostadsrättsföreningar och erbjuder hämtning av grovavfall som möbler och liknande, dock inte miljöfarligt avfall.

#### Lägenhetsnummer

Riksdagen beslutade 2006 om upprättandet av ett lägenhetsregister och folkbokföring på lägenhet. Du som bor i en lägenhet ska vara folkbokförd på lägenheten. Lägenhetsnumret är en del av din adress och består av fyra siffror som visar på vilken våning lägenheten ligger på. När du anmäler flyttning ska du uppge detta nummer i din flyttanmälan. Du hittar detta lägenhetsnummer tillsammans med bostadsrättsföreningens lägenhetsnummer på namntavlan i husets entré. Observera att detta nationella lägenhetsnummer (fyra siffror) inte får förväxlas med föreningens lägenhetsnummer (två siffror). Föreningens lägenhetsnummer skall användas i kommunikation med bostadsrättsföreningens interna administration samt vid pantsättning och överlåtelser.

#### Porttelefon - passersystem- (ingen portkod)

För att öka "säkerheten" måste besökare använda porttelefonen. Medlemmar kan utöver portnyckeln använda sig av beröringsfri passerbricka.

Bostadsrättsföreningen samarbetar från 2019 med "blåljuspersonal". När vi larmar polis, ambulans eller brandkår till 112, ska vi uppge att vi har "blåljuskod". På så sätt kommer blåljuspersonal in i fastigheten och kan hjälpa till utan att vi behöver gå ner och öppna.

Brf Jaktvarvet 2 är från 2019 med i nätverket "Grannsamvekan" och visar utåt att vår förening hjälps åt att hålla koll på vad som händer, så att det ska kännas tryggt att bo här. Det finns en ansvarig kontaktperson i styrelsen för detta. Grannsamvekan som sker i samarbete med den lokala polisen har visat sig vara en effektiv metod att minska risken för inbrott.

02  
5 (15)  
JA UC  
81 8

#### Avskrivningsregler

De nya avskrivningsregler som bostadsrättsföreningen tillämpar fr.o.m. bokslutsåret 2014 innebär rak avskrivning och betecknas K2. K2 innebär att avskrivningar för förbättringar begränsas. Enligt K2 får avskrivning enbart göras för arbeten som ger ändrad funktion och ökat värde p.g.a. bättre prestanda, inte enbart för att det är nytt. Detta kan leda till resultatunderskott på kort sikt.

#### GDPR

Bostadsrättsföreningen har ingått s.k. "personbiträdesavtal" med FRUBO AB. Avtalet reglerar vilka personuppgifter som FRUBO AB hanterar i samband med sitt förvaltningsuppdrag, samt hur uppgifter ska hanteras. Även bostadsrättsföreningens serviceavtal med Fastighetsägarna har kompletterats med information som konsekvens av GDPR. Styrelsen har informerat medlemmarna om GDPR samt vilken information som styrelsen hanterar, och för vilket ändamål, och hur. Nya medlemmar informeras om GDPR.

#### Information till medlemmar

Utöver nya anslag och meddelanden i trapphuset informeras medlemmarna genom utdelning av föreningens medlemsblad "Jaktvarvsnytt" så har skett 4 gånger under verksamhetsåret.

---

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen beslutade i december 2019 i samband med budgetarbete att p.g.a. ökade driftkostnader 2020 höja årsavgiften med 3 % from 2020-01-01.

Mindre underhållsarbeten har utförts under verksamhetsåret. Genomgång av byggnaden görs regelbundet av styrelsen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Utöver ovanstående åtgärder så inträffade en vattenskada som drabbade tre lägenheter på 1+2 trappor. Åtgärder för detta täcktes av föreningens försäkring.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	55	<b>42</b> bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	4	
Avgående medlemmar under året	4	<b>55</b> medlemmar vid räkenskapsårets slut
Under året har 3 överlåtelser skett.		

Lgh 5, 6 och 25.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	985	959	899	880
Resultat efter finansiella poster, tkr	129	134	-1 412	-7
Soliditet <sup>1</sup> , %	67	65	63	79
Balansomslutning, tkr	5 857	5 773	5 722	6 414
Årsavgift bostäder kr/kvm	448	435	435	409

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 70 400 kronor.

SA UR  
7 (15)

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 090 001	471 958	71 443	133 606
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		19 458	-19 458	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			133 606	-133 606
Årets resultat				129 102
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 090 001</b>	<b>491 416</b>	<b>185 591</b>	<b>129 102</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	185 591
Årets resultat	129 102
<b>Totalt</b>	<b>314 693</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	19 458
Balanseras i ny räkning	295 235
<b>Totalt</b>	<b>314 693</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	985 260	959 337
Övriga rörelseintäkter		599	579
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>985 859</b>	<b>959 916</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-628 689	-602 827
Övriga externa kostnader	3	-75 482	-72 595
Personalkostnader		-55 300	-53 920
Avskrivningar		-67 644	-67 644
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-827 115</b>	<b>-796 986</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>158 744</b>	<b>162 930</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 585	1 809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 227	-31 133
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-29 642</b>	<b>-29 324</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>129 102</b>	<b>133 606</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>129 102</b>	<b>133 606</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>129 102</b>	<b>133 606</b>

9 (15)  
SA ME  
SI L

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	4 666 412	4 731 272
Inventarier, verktyg och installationer	5	33 146	35 930
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 699 558</b>	<b>4 767 202</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 699 558</b>	<b>4 767 202</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		7 721	7 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 569	43 819
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 290</b>	<b>51 540</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 104 366	954 179
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 104 366</b>	<b>954 179</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 157 656</b>	<b>1 005 719</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 857 214</b>	<b>5 772 921</b>

10 (15)  
SA PR  
SL

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 090 001	3 090 001
Fond för yttre underhåll		491 416	471 958
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 581 417</b>	<b>3 561 959</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		185 591	71 443
Årets resultat		129 102	133 606
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>314 693</b>	<b>205 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 896 110</b>	<b>3 767 008</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	1 446 550	1 516 950
Övriga skulder	8	99 910	99 910
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 546 460</b>	<b>1 616 860</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	70 400	70 400
Leverantörsskulder		87 423	117 760
Skatteskulder		3 248	1 064
Övriga skulder		100 000	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	153 573	99 829
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>414 644</b>	<b>389 053</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 857 214</b>	<b>5 772 921</b>

11 (15)  
SA MC  
SL &

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Förbättringarbeten	10	10
Fastighetsboxar	20	5
Inventarier och maskiner	3-5	20-33,3

### Not 1. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	781 524	758 700
Hysesintäkter lokaler	195 492	192 396
Fastighetsskatt	8 244	8 241
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>985 260</b>	<b>959 337</b>

### Not 2. Drifkostnader

	2020	2019
Fastighetsel	27 718	28 288
Uppvärmning	292 922	297 389
Vatten	53 743	58 439
Sophämtning	23 664	21 312
Grundavtal hiss	4 709	4 615
Service värmeanläggning	8 354	8 354
Fastighetsskötsel	20 278	19 823
Fastighetsstäd	24 163	21 480
Porttelefon	5 254	5 128
Kabel-TV	7 744	7 670
Försäkring	42 339	40 282
Försäkringsskador	25 890	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	68 258	66 074
Reparation och underhåll	23 653	23 973
<b>Totalt drifkostnader</b>	<b>628 689</b>	<b>602 827</b>

IN  
12 (15)  
SA  
UP  
SL  
d

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga medlemsavgifter	5 184	5 142
Arvode ekonomisk förvaltning	49 972	49 176
Revisionsarvode	12 500	11 875
Telefon	2 729	574
Bankkostnader	2 858	2 347
Övriga administrativa kostnader	498	1 055
Föreningsomkostnader	0	272
Övriga omkostnader	1 741	2 154
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>75 482</b>	<b>72 595</b>

<b>Not 4. Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	6 485 892	6 485 892
Anskaffningsvärde mark	1 403 240	1 403 240
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 889 132</b>	<b>7 889 132</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 157 860	- 3 093 000
Årets avskrivningar	- 64 860	- 64 860
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 222 720</b>	<b>-3 157 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 666 412</b>	<b>4 731 272</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	19 424 000	19 424 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	<b>65 424 000</b>	<b>65 424 000</b>

<b>Not 5. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	98 688	98 688
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>98 688</b>	<b>98 688</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 62 758	- 59 974
Årets avskrivningar	- 2 784	- 2 784
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-65 542</b>	<b>-62 758</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 146</b>	<b>35 930</b>

<b>Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Leif Bolander & Co AB	33 042	31 326
FRUBO AB	12 527	12 493
<b>Summa</b>	<b>45 569</b>	<b>43 819</b>

13 (15)  
SAUR  
SL &

### Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SBAB 10415977	2022-02-14	1,89 %	281 200	291 600
SBAB 10321794	2021-12-06	2,03 %	498 250	533 250
SBAB 29155984	2022-05-09	1,87 %	737 500	762 500
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>1 516 950</b>	<b>1 587 350</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-70 400	-70 400
			<b>1 446 550</b>	<b>1 516 950</b>

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld.

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 1 264 860 kr.

### Not 8. Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån bostadsrättsinnehavare	99 910	99 910
<b>Summa</b>	<b>99 910</b>	<b>99 910</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 99 910 kr.

### Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl utgiftsräntor	843	0
Förskottsbet avgift/hyra	83 381	45 542
Uppl styrelsearvode	47 300	46 500
Uppl soc avg	8 000	7 787
Stockholm Vatten AB	14 049	0
<b>Summa</b>	<b>153 573</b>	<b>99 829</b>

**Not 10. Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 750 000	3 750 000
<b>Summa:</b>	<b>3 750 000</b>	<b>3 750 000</b>

## Underskrifter

Stockholm den 23 / 4 2021



Stefan Almstedt



Vera Rauf Gustafsson



Jörgen Holmström



Per Liljeborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-04  
Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 2  
Org.nr. 716418-6558

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jaktvarvet 2 för år 2020.

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 2020 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 Jaktvarvet 2 för år 2020 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

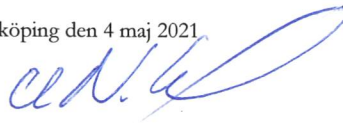
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Norrköping den 4 maj 2021.



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR