

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. "Till medlem får i första hand antas fysisk person som fyllt 50 år."

Föreningen registrerades 17 mars 2006 och förvärvade fastigheten samma år. På extra stämma 14 juni 2017 antogs nya stadgar enligt Borätternas mall. De antogs slutgiltigt på extra stämma 17 januari 2018 och under september 2018 har de registrerats hos Bolagsverket.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Juvenalen 8 i Solna kommun. Den bebyggdes 2006 med två flerbostadshus i sex våningar samt källare. Den omfattar 41 lägenheter upplåtna åt medlemmarna, en gemensamhetslokal, döpt till Juvelen vid 10-års jubileet 2016, med övernattningsrum. I källarvåningen finns garage med 22 platser och utomhus ytterligare 6 p-platser. Utomhusplatserna är förberedda för laddning av elbilar.

Lägenhetsfördelning är:

2 rok	3 rok	4 rok
10 st	19 st	12 st

Totalyta är 3 607 m² lägenhetsyta.

Taxeringsvärdet per 2018-12-31 var 78.000.000 kronor, varav 49.000.000 avser byggnadsvärde. Hela taxeringsvärdet avser bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten har ett förmånsservitut avseende in- och utfart.

Byggnaderna värms med fjärrvärme och varje lägenhet har tillgång till bredband 100/100, telefoni och TV med dryga 20 kanaler genom föreningens avtal med Telia Tripple Play.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämma företräts av

Styrelse:	Per Bennet	ordförande
	Stig Rydberg	ansvarig löpande underhåll
	Anniqa Sjögren Lindström	sekreterare
	Lena Johnsson	ansvarig ekonomi
	Kentth Larsson	ansvarig periodiskt underhåll
	Lasse Rask	ansvarig löpande underhåll

Suppleanter:	Charlotte Carles Krister Holmquist	avtal och yttre omgivningar kommunikation och samordning medlemsaktiviteter
Revisor:	Christina Gotting	auktoriserad revisor
Valberedning:	Mats Åhlund Monica Carlsson	sammankallande

En lägenhetsöverlåtelse skedde under året. Styrelsen konstaterar att den mycket låga omsättningen av lägenheterna i föreningen fortsätter. Ett gott tecken att alla vill bo kvar.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 12 april. Vid stämman behandlades ordinarie ärenden, samt en motion om borttagande av 50-års gränsen. Motionen avslogs efter debatt.

Styrelsen har haft 9 (8) protokollförda möten samt ett konstituerande möte under verksamhetsåret. Information till medlemmarna, i form av en kort resumé, skickas ut regelbundet efter varje styrelsemöte. Informationen finns även tillgänglig på Juvenalens lösenordskyddade del av hemsidan. Därutöver har en sedvanlig informationskväll i slutet av året genomförts där föreningens budget för kommande verksamhetsår presenterats samt hur det långsiktiga fastighetsunderhållet är planerat i den 30 åriga underhållsplanen. Utöver det presenterades i år en sammanställning över föreningens finansiella status sedan inflyttningen 2006 varvid ett antal nyckeltal förutom de i årsredovisningen analyserades.

Styrelsearbetet har utgått dels från vår förvaltnings- och finansieringspolicy, styrelsens arbetsordning och den 30-åriga underhållsplanen, dels från löpande ärenden som uppkommit under året.

Under året har inga större projekt drivits förutom utbyte av belysning i garage till LED. Mer om föreningens långsiktiga planerade underhåll nedan.

I år har föreningen ingått ett hyresavtal med JM där de kan nyttja föreningslokalen vissa tider för försäljning av deras projekt Råsundavägen 101. Föreningslokalen har i samband med detta genomgått en större renovering till dagens lägenhetsstandard.

Medlemsaktiviteter

Två välbesökta städdagar har genomförts under året.

Enligt Juvenalens tradition har också ett antal trivselfrämjande aktiviteter genomförts t ex traditionsenliga pubaftnar, bokcirklar, söndagskaffe, soppluncher, julbord, vinprovning. Dessa aktiviteter ligger inte inom styrelsens uppdrag utan har genomförts med frivilliga insatser och till självkostnadspris.

För att stödja dessa aktiviteter har styrelsen satt av 5000 kronor på ett separat konto för medlemsaktiviteter att användas som ekonomisk buffert så att arrangörerna slipper ligga ute med pengar.

Förvaltning

Den tekniska och fortlöpande förvaltningen har utförts av styrelsemedlemmarna, av aktiva medlemmar samt av utomstående partner enligt nedan.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande tjänster:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| ▪ fjärrvärme: | Norrenergi AB |
| ▪ vatten: | Solna Vatten AB |
| ▪ el: | Vattenfall Kundservice AB |
| ▪ bredband, telefoni, TV | TeliaCompany Sverige AB |
| ▪ städning: | PRO Städ AB |
| ▪ hushållssophämtning: | SUEZ Sverige AB |
| ▪ hämtning av källsorterat: | SUEZ Sverige AB |
| ▪ fastighetsskötsel: | A.S Underhåll AB |
| ▪ fastighetsjour: | Stadens Energiteknik AB |
| ▪ långsiktig underhållsplanering | Planima |
| ▪ hissunderhåll: | Kone AB |
| ▪ hiss- och garageportsbesiktning: | Kiva Inspecta AB |
| ▪ underhåll av garageport: | UNA Portar AB |
| ▪ webbhotell: | BRFNET/Svenska Virtuella System AB |

Fastighetens skötsel och status

I stort fungerar fastigheten mycket väl, städning, sophantering och fastighetsskötsel sköts till viss del av inköpta resurser. Vi har en kontinuerlig uppföljning av kvalitet och bedömer att vi får god valuta för våra pengar.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Planerat underhåll utifrån vår 30 åriga underhållsplan

Efter besiktning av fastigheten och vissa smärre justeringar av de i planen angivna åtgärderna har följande arbeten utförts.

- Byte av motor till frånluftsfläkt (nr 90).
- Metallracket som inramar gården har målats.
- Samtliga utvändiga ståldörrar inklusive entreportar har målats.
- Rengöring och inoljning av avbärracken vid utvändiga parkeringsplatser har utförts.
- Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts (myndighetskrav).

Av för dessa åtgärder budgeterade 106 000 kr hade 53 570 kr förbrukats. Besparingen kan till stor del tillskrivas att vissa arbeten utförts av föreningens medlemmar. Specifikation av det genomförda planerade underhållsarbetet visas i Not 10 efter resultat- och balansräkningar.

Löpande underhåll, se Not 8 och Förbrukningsinventarier, Not 9

Uppgradering av belysningsstandard i gemensamhetslokaler

- För att avsluta uppgraderingen av belysningen i gemensamma lokaler som påbörjades 2017 byttes belysningen i garaget till LED under våren. Vi kunde senare konstatera att elförbrukningen minskade som vi förutsåg.

Övriga fastighetsfrågor

- Filterbyte i lägenheterna har skett under året.

ay

*BR J ASK SR
LR*

- Brandsyn har skett under året.
- Efter klagomål om snöras från tak av personer som gått över föreningens mark bakom 90'an har en utredning genomförts för att utreda ifall balkongtaken varit felkonstruerade. Vår externa konsult kom fram till att taken är korrekt utformade men att avrinningen är olämplig. Åtgärdsprogram för detta utreds i styrelsen.

Ekonomi

Avgifterna har hållits oförändrade sedan förra sänkningen 2016. Styrelsen bedömer det inte troligt att det är möjligt sänka avgifterna ytterligare inom de närmsta åren. Vi anser oss ha en realistisk avskrivningspolicy och därmed utgör avskrivningarna en betydande del i resultaträkningen. Amortering på lånen sker enligt en ca 50-årig amorteringsplan. Troligtvis måste vi senare låna upp för vissa omkostnader typ byta fönster, ommålning av fastigheten och liknande men dessa åtgärder ligger långt senare i vår UH-plan.

Förbrukningskostnaderna steg med 6%, dock lägre än budgeterat.

Löpande underhåll och reparationer samt *Förbrukningsinventarier* kunde sänkas kraftigt jämfört med föregående år, då fastighetens bredbandsnät uppgraderades. Inköp av garagearmatur och bord och stolar drev dock upp kostnaderna i förhållande till budget, se vidare Not 8 och 9.

Planerat underhåll kunde även i år hållas under budget, som nämnts ovan, och specificeras i Not 10.

Förvaltningskostnaderna steg något.

Styrelsen har beslutat att fortsätta att ligga kvar med K2-avskrivning tills nya direktiv kommer. Årets *avskrivningar* är således samma som förra året, 881 tkr (se Not 1 och 2).

Räntor och amortering

Föreningens lån omförhandlades 2015 med ett lån till rörlig 3 mån ränta. I år bedömde styrelsen att det var fördelaktigt att gå över till 3 månaders även på 3 års lånet, som förföll i november. 2020 kommer en ny bankupphandling att genomföras enligt föreningens finanspolicy. Se vidare Not 5. Sammantaget ökade räntan något på de rörliga lånen, därav ökad räntekostnad.

Fastighetsavgiften betalar numera full kommunal fastighetsavgift.

Årets *resultat* blev ett överskott på 174.024 kr.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är mycket stabil.

Arvode till styrelsen har under 2018 utgått med 80.000 kr.

Några nyckeltal

			2014	2015	2016	2017	2018
Intäkter		[tkr]	2 842	2 716	2 609	2 607	2 635
Resultat		[tkr]	-143	40	110	-65	174
Årsavgift	1)	[kr/m ²]	710	675	641	641	641
Driftkostnader	2)	[kr/m ²]	321	281	375	426	359
varav värme	1)	[kr/m ²]	83	83	87	83	85

JAGG
HRSD

Avskrivning	1) [kr/m ²]	244	244	244	244	244
Räntekostnad	1) [kr/m ²]	275	216	73	70	79
Lån	1) [kr/m ²]	10 341	10 091	9 759	9 537	9 232
Belåning	3) [%]	47	46	45	44	43
Räntekänslighet	4) [%]	15	15	15	15	14

- 1) Beräknat på total bostadsyta.
- 2) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Skatt, på total bostadsyta.
- 3) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.
- 4) Förändring av årsavgift som följd av 1 procentenhets förändring av ränta på de långfristiga skulderna.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, Avskrivning, Lån och Räntekänslighet de fem nyckeltal som föreslås i statens utredning 'Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden' (SOU 2017:31).

Föreningens bank har rekommendationer för några nyckeltal, som de anser att bostadsrättsföreningar allmänt bör ligga kring. Med tanke på att banken är landets största kreditgivare till såväl föreningar som bostadsrättshavare har de ett omfattande sifferunderlag att tillgå. Om vi jämför vår förening med deras nyckeltal framkommer följande.

Driftskostnader (som banken definierar som förbrukning + underhåll + förvaltning + skatt) anses ska ligga på 400-450 kr/m² per år. Att vi, se tabellen ovan, hamnar på 359 kr/m² är bra.

Kapitalkostnader, dvs räntekostnad, bör ligga på 100-200 kr/m² och år. Utifrån att vi är en relativt ny förening med alltjämt hög belåning, med tidigare höga räntekostnader, får nuvarande 79 kr/m² anses vara mycket bra!

Slitaget, som avspeglas i avskrivningar, anser banken bestämt att de bör uppgå till 200-250 kr/m² och år.

Detta summerat skulle enligt banken ge årsavgift om 700-900 kr/m², vi har 641 kr/m².

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga händelser av mer väsentlig karaktär har inträffat efter årets utgång.

Dispositionsförslag

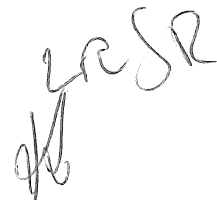
Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Akkumulerat resultat	-239.404,-
Årets resultat	<u>174.024,-</u>
Summa	-65.380,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	<u>-65.380,-</u>
	-65.380,-

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter. Kassaflödesanalysen ligger numera i Not 4.



RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2018	2017
Intäkter			
Årsavgifter		2 312 628	2 312 628
Hyror garage o p-plats		275 734	276 072
Gemensamhetslokal Juvelen		43 320	19 000
Övriga intäkter		3 643	-949
Summa intäkter		2 635 325	2 606 751
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		305 153	298 206
Vatten		39 657	40 229
El		69 312	60 438
Bredband, telefoni, TV		104 274	106 996
Trädgård		13 961	17 643
Städning		78 198	57 600
Sophämtning		41 629	37 507
Hisskötsel		39 382	34 716
Fastighetsskötsel		38 775	36 900
Snöröjning		6 250	6 250
Summa förbrukning		736 590	696 485
<i>Löpande underhåll</i>			
Övrigt underhåll och reparationer	8	70 796	456 414
Förbrukningsmaterial		6 032	4 730
Förbrukningsinventarier		79 445	9 891
Summa löpande underhåll	9	156 272	471 035
<i>Planerat underhåll</i>	10	53 570	43 501
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		9 363	10 910
Försäkring		43 724	42 686
Bankkostnader		2 222	2 167
Ekonomisk förvaltning		66 563	62 765
Revision		17 000	19 125
Övriga främmande tjänster		29 687	14 700
Föreningsavgifter		5 200	5 200
Stämmor och möten		11 398	4 813
Övrigt		14 211	5 202
Arvoden		80 000	90 000
Sociala avgifter		13 088	14 724
Summa förvaltning		292 455	272 292
Skatt Fastighetsskatt/-avgift		54 817	53 915
<i>Avskrivning</i>			
Avskr byggnad	1,2	881 366	881 366
Summa avskrivning		881 366	881 366

[Handwritten mark]

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATTRAKNING

Belopp i kronor	Not	2018	2017
Resultat efter avskrivningar		460 255	188 157
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		0	0
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		286 231	253 618
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		<i>286 231</i>	<i>253 618</i>
Skatt			
Skatt Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>174 024</u>	<u>-65 461</u>

Rg

M J
AK
LR 82
WE

BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2018	2017
-----------------	-----	------	------

TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	31 879 200	31 879 200
Byggnad	1,2	101 959 273	102 840 639
Summa anläggningstillgångar		133 838 473	134 719 839
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		4 627	10 517
Förutbetalda kostnader		72 463	71 668
Likvida medel	3	672 442	715 626
Summa omsättningstillgångar		749 532	797 811
Summa tillgångar		134 588 005	135 517 650

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		40 114 000	40 114 000
Upplåtelsefond		60 176 000	60 176 000
Fond för yttre underhåll		721 400	721 400
Summa bundet eget kapital		101 011 400	101 011 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-239 404	-173 943
Årets resultat		174 024	-65 461
Summa fritt eget kapital		-65 380	-239 404
Summa eget kapital		100 946 020	100 771 996
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	5	33 300 000	34 400 000
Summa långfristiga skulder		33 300 000	34 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		64 736	85 420
Förutbetalda medlemsavgifter		41 869	52 812
Upplupna kostnader	7	206 798	198 153
Skatteskuld		4 579	4 837
Övriga skulder		24 004	4 432
Summa kortfristiga skulder		341 986	345 654
Summa skulder		33 641 986	34 745 654
Summa eget kapital och Skulder		134 588 005	135 517 650

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2018	2017
-----------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har väsentligen upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 (K2).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Not 1 Avskrivningsplan

Avskrivningen är linjär med 0,8% av hela byggnadens anskaffningsvärde, enligt rekommendation från SABO: 'Komponentredovisning av fastigheter' (2013).

Not 2 Anläggningstillgångar

Mark	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		31 879 200	31 879 200
	Bokfört värde	31 879 200	31 879 200
Byggnad	skrivs av med 0,8%		
Anskaffningsvärde		110 170 800	110 170 800
Ackumulerad avskrivning		-7 330 161	-6 448 795
Årets avskrivning enl plan		-881 366	-881 366
	Bokfört värde	101 959 273	102 840 639

Not 3 Likvida medel

Kassa	547	547
Penningmarknadskonto Swedbank	641 379	702 829
Fasträntekonto Swedbank – Swish	30 516	12 250
Summa	672 442	715 626

Not 4 Förändring i likvida medel

Årets resultat	174 024	-65 461
+ Avskrivningar	881 366	881 366
	<u>1 055 390</u>	<u>815 905</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	5 095	27 191
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-3 668	21 564
	<u>1 056 817</u>	<u>864 660</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	0	0
- Amorteringar	-1 100 000	-800 000
	<u>-43 183</u>	<u>64 660</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	-43 183	64 660

Not 5 Hypotekslån

Swedbank Hypotek 761-7	0,557% till 190228	10 100 000	10 900 000
Swedbank Hypotek 317-2	0,513% till 190228	11 700 000	12 000 000
Swedbank Hypotek 318-0	1,090% till 201125	11 500 000	11 500 000
Summa		33 300 000	34 400 000

Not 6 Eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

[Handwritten signatures and initials]
LR SR

Belopp i kronor **2018**

Not 7 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

Förutbetald hyresintäkt Juvenalen	5 000
Värme	40 270
Ei	6 320
Sophämtning	5 537
Fastighetsskötsel	3 075
Sotning	17 063
Ek. förvaltning	10 543
Revision	17 125
Arvoden inkl arbetsgivaravgift	69 088
Räntor	22 757
Summa	196 778

Not 8 Övrigt underhåll och reparationer

Sth Energiteknik, fläktservice	3 719
Råsunda Lås, kortläsare o portjustering	8 125
NOKAS, felsökning o byte låshus, bleck, underhåll	11 912
UNA Portar, service portar	3 550
Bauhaus o Hornbach, div material	4 911
Tungel Byggare, målning Juvenalen	3 750
Acticon, ventilationsfilterbyte	10 838
Mätforum, rökpistol	1 719
Sweco, utredning halka	19 594
Humidus, fuktmätning	2 678
Summa	70 796

Not 9 Förbrukningsinventarier

Armatyr till garaget	51 250
Nya bord och stolar	21 561
Verktyg, nycklar, skyltar, lampor, m.m.	6 634
Summa	79 445

Not 10 Planerat underhåll

Sammanställning av budgeterad och verklig kostnad för planerat underhåll för 2018.
Budgeterad kostnad enligt justerad uh-plan: 106 000 kr.

<u>Utfört arbete</u>	<u>Budgeterad kostnad</u>	<u>Utfall</u>
Fläktbyte	37 000	35 938
OVK	29 000	17 063
Målning av gårdsräcke, utvändiga ståldörrar, inljning av parkeringsräcken	40 000	569
Summa	<u>106 000</u>	<u>53 570</u>
Besparing genom medlemmars eget arbete:	52 430	

ay


*M
HR
SR
WR
JH*

Solna den 11 mars 2019


Per Bennet


Lena Johnsson

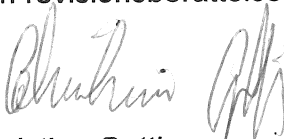

Kenth Larsson

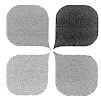

Lars Rask


Stig Rydberg


Anniqua Sjögren Lindström

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 april 2019.


Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Juvenalen 4, org.nr 769614-0917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Juvenalen 4 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Brf Juvenalen 4 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2 april 2019


Christina Gotting
Auktoriserad revisor

