

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2016.

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. Senaste version av stadgarna registrerades hos Bolagsverket 3 november 2015.

Fastighet

Föreningen innehar 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 med övernattningsrum samt garage med 22 platser och 6 p-platser utomhus (3 har tillkommit under året, se nedan).

Lägenhetsfördelning är:

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

Totalyta är 3 607 m² lägenhetsyta.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har uppkoppling för bredband, telefoni och TV.

Taxeringsvärdet per 2016-12-31 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.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämma företrätts av

Styrelse:	Per Bennet Benny Johansson Anniqua Sjögren Lindström Lena Johnsson Kenth Larsson	ordförande fastighetsansvarig daglig skötsel sekreterare ekonomi fastighetsansvarig underhåll
Suppleant:	Lasse Rask Stig Rydberg Krister Holmquist	fastighetens skötsel och underhåll fastighetens skötsel och underhåll kommunikation och samordning medlemsaktiviteter
Revisor:	Christina Gotting, auktoriserad revisor	
Valberedning:	Mats Åhlund Monica Carlsson	sammankallande

Föreningen har 41 medlemslägenheter. En lägenhet har överlåtits 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 7 april. Vid den ordinarie föreningsstämman behandlades, utöver ordinarie ärenden, propositioner samt motioner från medlemmar.

Vid denna stämma beslutades bl.a. att styrelsen skulle låta filma samtliga lägenhetsavlopp på grund av att det förekommit stopp i ett fåtal lägenheter. Styrelsen har dock, efter en noggrann utredning med kunniga inom området, kommit fram till att inte filma avloppen utan beslutar att spola samtliga lägenhetsavlopp och stammar. De seriösa avlopps-firmorna har rekommenderat att föreningen har ett tydligt regelverk kring hur avloppen skall skötas av den enskilde medlemmen. Sådant regelverk har framtagits och godkänts av styrelsen (jan 2017), delats ut till medlemmarna samt lagts ut på hemsidan.

Styrelsen har haft 10 (10) protokollförda möten samt ett konstituerande möte under verksamhetsåret. Information till medlemmarna, i form av en kort resumé, skickas ut regelbundet. Informationen finns även tillgänglig på Juvenalens lösenordskyddade del av hemsidan. Verksamheten har utgått dels från vår förvaltnings- och finansieringspolicy, styrelsens arbetsordning och den 30-åriga underhållsplanen, dels från löpande ärenden som uppkommit under året.

Två välbesökta städdagar har genomförts under året. I anslutning till föreningens PUB-afton i höstas gavs en mer detaljerad information om vad som pågår i styrelsearbetet, om budgeten för 2017, om utvecklingen av de kvarvarande garantifrågorna från garanti-besiktningen 2008, problemen med Triple Play, avloppsspolning samt underhållsarbetet enligt vår långsiktigt löpande underhållsplan.

Föreningens 10 års jubileum

Ett stort event under året var firandet av Juvenalen 10 år. Arrangemangen har varit mycket uppskattade och tack vare proffsigt engagemang från projektledarna höll vi kalasandet väl under givna kostnadsramar.

Firandet ägde rum i november/december – 10 år efter första inflyttningarna till Råsundavägen 90 resp 94. Detta skedde med tre olika tillställningar. Först ett kaffekalas med föredrag av arkitekten Tua Franklin, som ritade våra hus. Hon gav oss en mycket spännande historisk beskrivning över projektet sett utifrån hennes perspektiv. Föredraget filmades och finns att ta del av på föreningens hemsida.

Därefter besök på Solnas hembygdsgård Charlottenburg med trevlig och informativ presentation över Solnas utveckling. Festligheterna avslutades söndagen den 4 december med drink i föreningslokalen, namngivning av densamma samt middag på restaurang tvärs över gatan och eftersläckning i Juvelen, nya namnet på vår föreningslokal.

Enligt Juvenalens tradition har ett antal trivsselfrämjande aktiviteter genomförts genom våra medlemmars försorg, t ex traditionsenliga pubaftnar, bokcirklar och söndagskaffe har förevarit. Samtliga aktiviteter har genomförts med frivilliga insatser och till självkostnadspris.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsemedlemmarnas försorg och aktiva medlemmar samt av utomstående expertis.

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 AB |
| ▪ hissunderhåll: | Kone AB |
| ▪ hiss- och garageportsbesiktning: | Inspecta Sweden AB |
| ▪ underhåll av garageport: | UNA Portar AB |
| ▪ webbhotell: | BRFNET/Svenska Virtuella System AB |

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fastighet

Kvarvarande ej tidigare åtgärdade garanti frågor.

Som redovisats tidigare har det funnits problem kvar sedan garantibesiktningen 2008/9 och som då inte åtgärdats. Därtill har några problem i fastigheten tillkommit. De tillkommande problemen har sitt ursprung från den första garantitiden och har varit kända sedan tidigare men inte kanaliserade eller åtgärdade. De har därför också tagits upp i dialogen med JM för åtgärder. Förhandlingarna med JM har letts av styrelsens ordförande och arbetsgruppen har bestått av ordförande samt de i styrelsen som svarar för fastighetsfrågor och konsult hjälp från Sweco.

Förhandlingarna med JM har lett till att de upptagna problemen identifierats och åtgärder har överenskommit. På grund av tidsbrist kvarstår ett par överenskomna åtgärder att slutföra under 2017.

Planerat underhåll 2016 utifrån vår 30 åriga UH-plan

Inför budgetåret 2016 avsattes 226 000 kr för det planerade underhållet. Under verksamhetsåret beslutades om spolning av samtliga avloppsledningar i fastigheten (en uppdatering av UH-planen under året).

Genom de förhandlingar som förts mellan föreningen och JM, har JM åtagit sig att utföra överenskomna arbeten eftersom vi enades om att det var en del av garantifrågorna. Övriga inplanerade underhållsarbeten för 2016 bestod i huvudsak av målning av golv i allmänna utrymmen som cykelrum, korridorer i källarutrymmen samt målning av utvändiga smidesarbeten. Under 2016 byttes fönstrens dammlister ut, detta ingår i underhållsplanen framgent.

Mycket av underhållsarbetet har utförts av en handfull medlemmar till en kostnad av 52.079 kronor. Detaljerad uppställning av det genomförda underhållsarbetet visas i Not 10 efter resultat- och balansräkningar.

Parkeringsplatser samt laddning av elbilar.

Föreningen har under året låtit bygga ytterligare 3 utomhusparkeringsplatser med motorvärmarruttag utanför 94:an. De 3 utvändiga p-platserna utanför 90 har kompletterats med motorvärmarruttag. Samtliga utomhusparkeringar (6 st) är förberedda för laddning av elbilar. Den dag någon som hyr sådan plats skaffar en "elbil" kan laddstolpen enkelt kompletteras för laddning. Utgiften för parkeringsplatserna har inte bokförts som investering utan som en kostnad i resultaträkningen.

Triple Play problematiken (TV, bredband och telefoni)

I ett par lägenheter kvarstår problem med den bredbandsbaserade tjänsten Triple Play. Mycket arbete har lagts ner för att hitta orsakerna, och vi har haft gott stöd från Telias kundtjänst. Tyvärr är dessa typer av störningar ett växande problem i samhället och med att allt fler utrustningar i hemmen har inbyggd elektronik, övergång till Led belysning samt störningar från grannlägenheter och andra externa källor. I tättbebyggda områden är av naturliga skäl problemen mest påtagliga. Felsökning och omplacering av utrustning pågår men en tillfredsställande lösning för de två utsatta lägenheterna har inte nåtts. Vi upplever dock att det stora flertalet av medlemmarna är mycket nöjda med den Triple Play tjänst vi har i våra hus.

Daglig skötsel och husets status

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

Åtgärder som gjorts inom ramen för den dagliga skötseln hör även utbyte av kondensatorer till frånluftsfläktar, inbrottsskydd i garagedfarten, på grund av att vi haft en påhållning under sommaren.

Hjärtstartare är sedan vintern 2015/16 installerade i våra två hus. Under året har 3 utbildningstillfällen hållits i hjärtstartning och inalles har vi utbildat 36 medlemmar. Vi har också utsedda kontaktpersoner med sjukvårdsutbildning en i varje hus.

Ekonomi

Avgifterna sänktes med 5% den 1 januari. *Intäkterna* sjönk därmed något. Det är troligt att vi inte kommer att kunna 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.

Beträffande driften har *förbrukningskostnaderna* ökat 5%. Nästan alla poster slutade dock lägre än budget.

Styrelsen har valt att bokföra utgiften för parkeringen som en löpande kostnad istället för en investering. Därför har *underhållskostnaderna* ökat betydligt, dessutom har ovanligt många små reparations- och underhållsarbeten gjorts, se Not 8. Det planerade underhållet specificeras i Not 10.

Sammantaget ökade således driftskostnaderna med 32%.

Även *förvaltningskostnaderna* ökade. Alla poster hölls under budget utom Övriga främmande tjänster, där 50 tkr utgörs av ovannämnda insatser av Sweco.

Det var sista året som föreningen betalar halv *fastighetsavgift*.

Styrelsen har beslutat att ligga kvar med K2-avskrivning tills nya direktiv kommer. Årets *avskrivningar* blev oförändrade.

Räntekostnaderna har sänkts med 66%! Föreningens lån omförhandlades 2015 och ett lån har under året löpt till rörlig 3 mån ränta. Övriga lån är på 2 resp 3 års bindning. Årets räntekostnad blev 264 tkr jämfört med budgetens 303 tkr och förra årets 780 tkr. Detta har naturligtvis starkt bidragit till årets positiva resultat. Föreningen betalar vid årskiftet en vägd ränta på 0,68%.

Årets *resultat* blev ett överskott på 110.043 kr, ännu en kraftig förbättring av föreningens resultat.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är mycket stabil.

Arvode till styrelsen har under 2016 utgått med 80.000 kr.

Några nyckeltal

			2012	2013	2014	2015	2016
Intäkter		[tkr]	2 848	2 842	2 842	2 716	2 609
Resultat		[tkr]	378	-2 341	-143	40	110
Årsavgift	1)	[kr/m ²]	710	710	710	675	641
Totala kostn	1)	[kr/m ²]	685	1 437	828	742	693
varav värme	1)	[kr/m ²]	84	86	83	83	87
varav räntor	1) 2)	[kr/m ²]	372	328	275	216	73
Lån	1)	[kr/m ²]	11 062	10 479	10 341	10 091	9 759
Belåning	3)	[%]	71	48	47	46	45

1) Beräknat på total bostadsyta.

2) Inkluderar tidigare mottaget räntebidrag.

3) Beräknat som fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

Dispositionsförslag

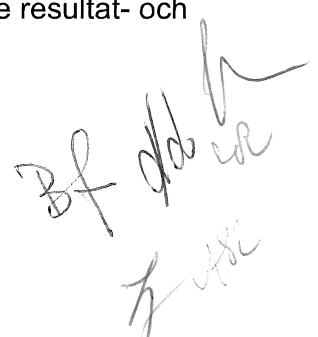
Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Balanserat resultat	-283.626,-
Årets resultat	<u>110.043,-</u>
Summa	-173.943,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	<u>-173.943,-</u>
	-173.943,-

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt noter.

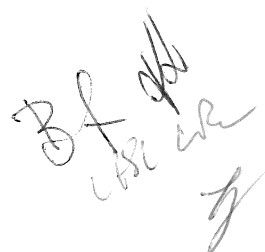


RESULTATTRAKNING

Belopp i kronor	Not	2016	2015
Intäkter			
Årsavgifter		2 312 628	2 433 792
Hyror garage o p-plats		265 677	262 212
Gemensamhetslokal		17 000	18 250
Övriga intäkter		13 811	1 333
Summa intäkter		2 609 116	2 715 587
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		312 651	300 392
Vatten		35 616	39 686
El		54 366	50 398
Bredband, telefoni, TV		107 014	106 930
Trädgård		16 232	6 738
Städning		51 170	56 975
Sophämtning		40 081	36 400
Hisskötsel		33 205	32 000
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		44 076	35 356
Summa förbrukning		694 412	664 875
<i>Löpande underhåll</i>			
Uh mark/trädgård	7	124 260	0
Övrigt underhåll och reparationer	8	95 025	6 202
Förbrukningsmaterial		7 650	7 136
Förbrukningsinventarier	9	35 647	70 695
Summa löpande underhåll		262 582	84 033
Planerat underhåll	10	52 079	14 152
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsmaterial, tele, porto		8 650	8 587
Försäkring		42 167	40 479
Bankkostnader		2 253	2 093
Ekonomisk förvaltning		47 361	46 869
Revision		16 625	20 125
Övriga främmande tjänster		56 535	6 125
Föreningsavgifter		5 200	5 200
Stämmor och möten		32 992	7 443
Övrigt		13 489	6 614
Arvoden		80 000	70 000
Sociala avgifter		13 088	12 958
Summa förvaltning		318 360	226 493
Skatt Fastighetsskatt/-avgift		25 994	25 481
<i>Avskrivning</i>			
Avskr byggnad	1,2	881 366	881 366
Summa avskrivning		881 366	881 366

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2016	2015
Resultat efter avskrivningar		374 323	819 187
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		1	981
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		1	981
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		264 281	780 424
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		264 281	780 424
Skatt			
Skatt Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>110 043</u>	<u>39 744</u>



BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2016	2015
-----------------	-----	------	------

TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	31 879 200	31 879 200
Byggnad	1,2	103 722 005	104 603 371
Summa anläggningstillgångar		135 601 205	136 482 571
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		32 284	23 573
Förutbetalda kostnader		77 092	80 920
Likvida medel	3	650 966	830 160
Summa omsättningstillgångar		760 342	934 653
Summa tillgångar		136 361 547	137 417 224

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		-283 986	-323 730
Årets resultat		110 043	39 744
Summa fritt eget kapital		-173 943	-283 986
Summa eget kapital		100 837 457	100 727 414
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	4	35 200 000	36 400 000
Summa långfristiga skulder		35 200 000	36 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		75 679	15 885
Förutbetalda medlemsavgifter		50 842	65 633
Upplupna kostnader	6	195 416	206 164
Skatteskuld		2 153	2 128
Övriga skulder		0	0
Summa kortfristiga skulder		324 090	289 810
Summa skulder		35 524 090	36 689 810
Summa eget kapital och Skulder		136 361 547	137 417 224

Ansvarsförbindelser och ställda panter 5

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2016	2015
-----------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Not 1 Avskrivningsplan

Från 2014 tillämpas en avskrivningsplan som följer alternativ K2 i det nya regelverk som Bokföringsnämnden genom sina Allmänna Råd fastställt.

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

Föreningen kommer, när utredningen av bostadsrättsföreningars redovisning slutförts, sannolikt att övergå till avskrivningar enligt alternativ K3, där byggnad delas upp i komponenter som skrivs av var för sig. Därmed kommer föreningen att kunna tillämpa en avskrivningspolicy som bättre ligger i linje med underhållsplanen.

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
Akkumulerad avskrivning		-5 567 429	-4 686 063
Årets avskrivning enl plan		-881 366	-881 366
	Bokfört värde	103 722 005	104 603 371

Not 3 Likvida medel

Kassa	2 282	10 370
Penningmarknadskonto Swedbank	648 684	819 790
Fasträntekonto Swedbank	0	0
Summa	650 966	830 160

Not 4 Hypotekslån

Swedbank Hypotek 761-7	0,377% till 170228	11 200 000	12 400 000
Swedbank Hypotek 317-2	0,920% till 181123	12 000 000	12 000 000
Swedbank Hypotek 318-0	0,730% till 171124	12 000 000	12 000 000
Summa		35 200 000	36 400 000

Not 5 Ansvarsförbindelser och ställda panter

Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 6 Upplupna kostnader

Värme	40 591
El	5 458
Sophämtning	1 759
Fastighetsskötsel	3 075
Utredning garantifrågor	12 788
Revision	16 000
Arvoden inkl arbetsgivaravgift	93 088
Räntor	22 657
Summa	195 416

Belopp i kronor

Not 7 Uh mark/trädgård

Anläggning av parkeringsplatser	82 500
Installation för motorvärmare	41 760
Summa	124 260

Not 8 Övrigt underhåll och reparationer

Råsunda Lås, låscylinder	1 285
WIAB, kontroll fläktar	2 231
Leif Arvidsson, Borstl 4,8x9 mm	7 499
Una Portar, arbete i samb m inbrott	4 325
GG Högtyckstjänst, spoling köksavlopp	2 125
Råsunda Lås, postboxcylinder inkl nycklar	1 188
AS Underhåll, ventilmotorbyte	9 003
UNA Portar, portreparation	9 350
Stenlund Maskincenter, bokn tavla parkeringsrad	2 263
Assa Abloy, mont. säkerh konsoller	14 625
Leif Arvidsson, Borstl 6,8x9 mm+4,8x9 mm	11 011
UNA Portar, service	1 775
AS Underhåll, byte av fläkt	6 995
Dekra, besiktn portar garage	2 366
AS Underhåll, arbete+mtl	6 348
Allservice, isolering fönster	3 700
AS U-håll/Bravida, byte av rörelsevakt o ledljus	8 027
Diverse inköp till lokalen m.m.	909
Summa	95 025

Not 9 Förbrukningsinventarier

En hjärtstartare för 22 tkr med tillbehör är den största posten här.

Not 10 Planerat underhåll

Sammanställning av budgeterad och verklig kostnad för planerat underhåll för 2016.
Budgeterad kostnad enligt justerad uh-plan: 126 000 kr. För garantiarbeten är ytterligare 100.000 kr reserverade.

<u>Utfört arbete</u>	<u>Budgeterad kostnad</u>	<u>Utfall</u>
<i>Målningsarbeten invändigt</i>		
Cykelrum	8 000	
Fastighetsförråd	5 000	
Golv i lägenhetsförråd (gångar)	17 000	
Undercentral	2 000	
summa	32 000	4 600
P-platser i garage (utfört och bekostat av JM)		
<i>Målningsarbeten Utvändigt</i>		
Inoljning av bänk vid entre 94	4 000	
Grind till gård	1 000	
Smidesstaket	23 000	
Spaljeer mot fasad (norr)	4 000	
Räcke runt gård	22 000	
Inköp av arbetsmaterial		6 576
Skyltar		903
summa	54 000	7 479
Spolning av avloppssystem	40 000	40 000
Totalt	126 000	52 079

Besparing genom medlemmars eget arbete: 73 921

Belopp i kronor	2016	2015
-----------------	------	------

Not 11 Kassaflödesanalys

Årets resultat	110 043	39 744
+ Avskrivningar	881 366	881 366
	<u>991 409</u>	<u>921 110</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-4 883	-42 300
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	34 280	-135 723
	<u>1 020 806</u>	<u>743 087</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	0	0
- Amorteringar	-1 200 000	-898 834
	<u>-179 194</u>	<u>-155 747</u>
+ Upptagna lån	0	0
	<u>-179 194</u>	<u>-155 747</u>
Årets kassaflöde		

Solna den 7/3 2017

Per Bennet

Benny Johansson

Annika Sjögren Lindström

Lena Johnsson

Kent Larsson

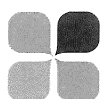
Lasse Rask

Stig Rydberg

Krister Holmquist

Min revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2017.

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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 2016 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 verksamhets art, 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:

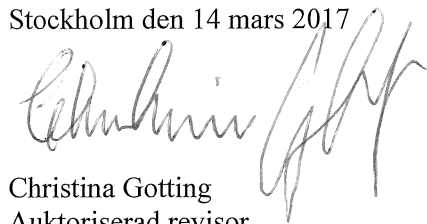
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 14 mars 2017



Christina Gotting
Auktoriserad revisor