

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2017.

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. Nya stadgar antogs vid en extrastämma i juni men vinner inte laga kraft förrän efter ytterligare en stämma. Borätternas mönsterstadgar används som inriktning för uppdateringar av föreningens stadgar. På så vis förenklas framtida stadgeuppdateringar gentemot gällande lagstiftning. Extra stämma är planerad att hållas den 17 januari 2018.

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 med övernattningsrum samt garage med 22 platser och 6 p-platser utomhus.

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 2017-12-31 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 Stig Rydberg Anniqa Sjögren Lindström Lena Johnsson Kentth Larsson	ordförande fastighetsansvarig daglig skötsel sekreterare ekonomi fastighetsansvarig underhåll
Suppleant:	Lasse Rask Benny Johansson	fastighetens skötsel och underhåll fastighetens skötsel och underhåll

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

Föreningen har 41 medlemslägenheter. Inga överlåtelse har skett under året. Styrelsen konstaterar att den mycket låga omsättningen av lägenheterna i föreningen fortsätter. Ett gott tecken på att alla vill bo kvar.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 29 mars. Vid den ordinarie föreningsstämman behandlades endast ordinarie ärenden, inga propositioner eller motioner från medlemmar förelåg. Därutöver har en extra stämma hållits den 14 juni där två ärenden behandlades, korrigering av felaktigt val av styrelse vid ordinarie stämma samt ett första godkännande av nya stadgar.

Styrelsen har haft 8 (10) 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. Verksamheten 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 flera stora projekt genomförts. Mer om dessa under rubriken Löpande underhåll.

Medlemsaktiviteter

Två välbesökta städdagar har genomförts under året. I anslutning till föreningens PUB-afton i höstas gavs traditionsenligt information om den antagna budgeten för 2018.

Enligt Juvenalens tradition har också ett antal trivselfrämjande aktiviteter genomförts genom våra medlemmars försorg, t ex traditionsenliga pubaftnar, bokcirkel och söndagskaffe har förevarit. Ligger med andra ord inte inom styrelsens uppdrag. Samtliga aktiviteter har därför genomförts med frivilliga insatser och till självkostnadspris.

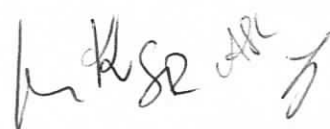
Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts genom styrelsemedlemmars och aktiva medlemmars försorg 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 |
| ▪ 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

Som vi redogjorde i förra årets förvaltningsberättelse har föreningen haft ett projekt med JM kring garantifrågor. Ett moment om tätning av grund mot gården var sista delprojektet och slutfördes under 2017.

Planerat underhåll utifrån vår 30 åriga UH-plan

Inför budgetåret 2017 avsattes 50 000 kr för det planerade underhållet. Mycket av underhållsarbetet har utförts av en handfull medlemmar. Detaljerad uppställning av det genomförda planerade underhållsarbetet visas i Not 8 efter resultat- och balansräkningar.

Löpande underhåll, se Not 7

Uppgradering av fastighetens stamnät för internet access och nytt avtal med Telia för Triple Play tjänster.

- I samband med förnyad upphandling av föreningens TriplePlay beslutades att husens stamnät för internet-kommunikation skulle uppgraderas till redundant fiber. I samband med att nya Triple Play-tjänsterna togs i drift byttes switchar för inkommande kommunikation ut till ny teknik och med högre prestanda. I föreningens utbud ingår idag bredband 100/100, IP-telefoni samt Telias TV-utbud "Lagom". Kostnaden för uppgraderingen inklusive uppgradering av nät i lägenheterna blev 196.915 kr.

Uppgradering av belysningsstandard i gemensamhetslokaler

- All belysning i gemensamma lokaler förutom garage har bytts till LED belysning. Den gamla belysningen upplevdes som otrygg eftersom det tog lång tid att tända upp och att rörelsedetektorerna uppfattades som instabila. Kostnad 68.750 kr.

Uppgradering av låssäkerheten

- Samtliga lås till gemensamma lokaler har bytts till ILoq teknik. Det innebär förhöjd säkerhet för oss boende i och med att man enkelt kan eliminera en borttappad nyckel så att ev upphittare inte kan komma in med den i vår fastighet. Kostnad 150.054 kr.

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.

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 blev i det närmaste oförändrade, dock 6% lägre än budget.

Löpande underhåll och reparationer drog betydligt större kostnader än förra året. Styrelsen beslöt att uppgraderingen av fastighetens bredbandsnät som nämnts ovan tas som kostnad under 2017, vidare var arbetet med lås och leverans av nycklar samt armaturbytet beslutade. Rena reparationer var därför små. Förra årets stora post var anläggningen av nya parkeringsplatser. Se vidare Not 7.

Planerat underhåll kunde även i år hållas under budget och specificeras i Not 8.

Förvaltningskostnaderna sänktes betydligt. Mycket av övriga främmande tjänster föll ifrån medan ekonomisk förvaltning ökade som följd av att föreningen valt att lägga ut fler arbetsmoment.

Styrelsen har beslutat att ligga kvar med K2-avskrivning tills nya direktiv kommer. Årets *avskrivningar* är samma som förra året, 881 tkr (se Not 1 och 2). Här bör noteras att en del av de projekt för uppgradering av fastigheten har tagits på årets resultat och inte bokförts som återinvestering.

Räntor och amortering

Föreningens lån omförhandlades 2015 med ett lån till rörlig 3 mån ränta. Övriga lån är på 2 resp 3 års bindning. Det tvååriga lånet bands om i år till treårigt. Styrelsen planerar för förnyad bankupphandling hösten 2020, enligt föreningens finanspolicy. Se vidare Not 4 och 5. Räntekostnaderna har kunnat sänkas ytterligare något.

Fastighetsavgiften har fördubblats då detta är första året som föreningen betalar full fastighetsskatt.

Årets resultat blev ett underskott på 65.461 kr, helt en följd av uppgraderingen av fastighetsnätet.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är mycket stabil.

Arvode till styrelsen har under 2017 utgått med 90.000 kr.

Några nyckeltal

			2013	2014	2015	2016	2017
Intäkter		[tkr]	2 842	2 842	2 716	2 609	2 607
Resultat		[tkr]	-2 341	-143	40	110	-65
Årsavgift	1)	[kr/m ²]	710	710	675	641	641
Totala kostn	1)	[kr/m ²]	1 437	828	742	693	741
varav värme	1)	[kr/m ²]	86	83	83	87	83
varav räntor	1)	[kr/m ²]	328	275	216	73	70
Lån	1)	[kr/m ²]	10 479	10 341	10 091	9 759	9 537
Belåning	2)	[%]	48	47	46	45	44

1) Beräknat på total bostadsyta.

2) Beräknat som fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Akkumulerat resultat	-173.943,-
Årets resultat	<u>-65.461,-</u>
Summa	-239.404,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	<u>-239.404,-</u>
	-239.404,-

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter. Kassaflödesanalysen ligger numera i Not 9.



RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2017	2016
Intäkter			
Årsavgifter		2 312 628	2 312 628
Hyrer garage o p-plats		276 072	265 677
Gemensamhetslokal		19 000	17 000
Övriga intäkter		-949	13 811
Summa intäkter		2 606 751	2 609 116
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		298 206	312 651
Vatten		40 229	35 616
El		60 438	54 366
Bredband, telefoni, TV		106 996	107 014
Trädgård		17 643	16 232
Städning		57 600	51 170
Sophämtning		37 507	40 081
Hisskötsel		34 716	33 205
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		43 150	44 076
Summa förbrukning		696 485	694 412
<i>Löpande underhåll</i>			
Uh mark/trädgård		0	124 260
Övrigt underhåll och reparationer	7	456 414	95 025
Förbrukningsmaterial		4 730	7 650
Förbrukningsinventarier		9 891	35 647
Summa löpande underhåll		471 035	262 582
<i>Planerat underhåll</i>	8	43 501	52 079
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsmaterial, tele, porto		10 910	8 650
Försäkring		42 686	42 167
Bankkostnader		2 167	2 253
Ekonomisk förvaltning		62 765	47 361
Revision		19 125	16 625
Övriga främmande tjänster		14 700	56 535
Föreningsavgifter		5 200	5 200
Stämmor och möten		4 813	32 992
Övrigt		5 202	13 489
Arvoden		90 000	80 000
Sociala avgifter		14 724	13 088
Summa förvaltning		272 292	318 360
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		53 915	25 994
<i>Avskrivning</i>			
Avskr byggnad	1,2	881 366	881 366
Summa avskrivning		881 366	881 366

RESULTATTRAKNING

Belopp i kronor	Not	2017	2016
Resultat efter avskrivningar		188 157	374 323
Finansiellt			
Intäkter			
Ränteintäkter		0	1
Övr finansiella intäkter		0	0
Summa intäkter		0	1
Kostnader			
Räntekostnader		253 618	264 281
Övr finansiella kostnader		0	0
Summa kostnader		253 618	264 281
Skatt			
Skatt Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>-65 461</u>	<u>110 043</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten notes and signatures]
SR
HL
ASR
3

BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2017	2016
-----------------	-----	------	------

TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	31 879 200	31 879 200
Byggnad	1,2	102 840 639	103 722 005
Summa anläggningstillgångar		134 719 839	135 601 205
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		10 517	32 284
Förutbetalda kostnader		71 668	77 092
Likvida medel	3	715 626	650 966
Summa omsättningstillgångar		797 811	760 342
Summa tillgångar		135 517 650	136 361 547

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		-173 943	-283 986
Årets resultat		-65 461	110 043
Summa fritt eget kapital		-239 404	-173 943
Summa eget kapital		100 771 996	100 837 457
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	4	34 400 000	35 200 000
Summa långfristiga skulder		34 400 000	35 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		85 420	75 679
Förutbetalda medlemsavgifter		52 812	50 842
Upplupna kostnader	6	198 153	195 416
Skatteskuld		4 837	2 153
Övriga skulder		4 432	0
Summa kortfristiga skulder		345 654	324 090
Summa skulder		34 745 654	35 524 090
Summa eget kapital och Skulder		135 517 650	136 361 547

Bn

Handwritten signatures and initials

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2017	2016
-----------------	------	------

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 (BFNAR 2016:10). Avskrivningen är linjär med 0,8% av hela byggnadens anskaffningsvärde, enligt rekommendation från SABO: 'Komponentredovisning av fastigheter' (2013).

När utredningen av bostadsrättsföreningars redovisning leder till ändringar i regelverket kommer sannolikt föreningen 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
Ackumulerad avskrivning		-6 448 795	-5 567 429
Årets avskrivning enl plan		-881 366	-881 366
	Bokfört värde	102 840 639	103 722 005

Not 3 Likvida medel

Kassa	547	2 282
Penningmarknadskonto Swedbank	702 829	648 684
Fasträntekonto Swedbank – Swish	12 250	0
Summa	715 626	650 966

Not 4 Hypotekslån

Swedbank Hypotek 761-7	0,338% till 180228	10 900 000	11 200 000
Swedbank Hypotek 317-2	0,920% till 181123	12 000 000	12 000 000
Swedbank Hypotek 318-0	1,090% till 201125	11 500 000	12 000 000
Summa		34 400 000	35 200 000

Not 5 Ansvarsförbindelser och ställda panter

Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 6 Upplupna kostnader

Värme	39 683
El	6 037
Sophämtning	1 805
Fastighetsskötsel	3 075
Revision	17 000
Arvoden inkl arbetsgivaravgift	104 724
Räntor	25 829
Summa	198 153

Belopp i kronor

Not 7 Övrigt underhåll och reparationer

Elnet, div arbeten 2016	20 905
Råsunda Lås, el-slutbleck	2 900
AS U-håll, smörjt gångjärn entrédörr	913
UNA Portar, service portar	1 775
Utlägg, mtl gemensamhetslokal	1 882
Råsunda Lås, el-lås (öppnar inte)	1 190
Sth Lås och Säkerhet, arb låshus	6 749
Råsunda Lås, inställ.avgift 30 juni	1 250
Utlägg, kopiering ritningar låssystem	343
Elnet, byte armatur i källaren	63 750
Radonova, 2 st Radtrak detektorer	5 000
AS U-håll, arb med fläkt på vinden	1 388
NOKAS, nycklar, cylindrar m.m.	150 054
CLS, fiberoptiskt bredbandsnät	192 540
CLS, tilläggsarbete nät	4 375
CLS, arbete lgh	1 400
Summa	456 414

Not 8 Planerat underhåll

Sammanställning av budgeterad och verklig kostnad för planerat underhåll för 2017.
Budgeterad kostnad enligt justerad uh-plan: 50 000 kr.

<u>Utfört arbete</u>	<u>Budgeterad kostnad</u>	<u>Utfall</u>
Målning undersida entrétak (utfallet ovan avser mtr till alla målningsarbeten vilka utförts av medlemmar)	4 000	2 789
Behandling av trätrappa	3 000	
Byte av torktumlare	26 000	22 918
Åtgärd av gamla bättringsmålningar	17 000	17 794
Summa	<u>50 000</u>	<u>43 501</u>

Besparing genom medlemmars eget arbete: 6 499



Belopp i kronor	2017	2016
-----------------	------	------

Not 9 Förändring i likvida medel

Årets resultat	-65 461	110 043
+ Avskrivningar	881 366	881 366
	<u>815 905</u>	<u>991 409</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	27 191	-4 883
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	21 564	34 280
	<u>864 660</u>	<u>1 020 806</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	0	0
- Amorteringar	-800 000	-1 200 000
	<u>64 660</u>	<u>-179 194</u>
+ Upptagna lån	0	0
	<u>64 660</u>	<u>-179 194</u>
Årets kassaflöde	64 660	-179 194

Solna den 2018


Per Bennet

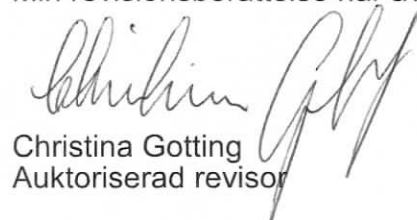

Stig Rydberg


Anniqua Sjögren Lindström


Lena Johnsson


Kenth Larsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 14 maj 2018.


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 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 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 2017 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 14 mars 2018

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

