

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 17 mars 2006 och förvärvade fastigheten Juvenalen 8, då benämnd Juvenalen 4, med adress Råsundavägen 90 och Råsundavägen 94 i Solna samma år. Senaste version av stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 10 september 2018. Borätternas mönsterstadgar används som inriktning för uppdateringar av föreningens stadgar. Detta för att underlätta för föreningen att ha stadgar som är i linje med gällande lagstiftning.

Fastigheten

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. Alla platser har laddstationer för laddning av elbilar.

Lägenhetsfördelning är:

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

Lägenheterna har sammanlagt 3 607 m² bostadsyta.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har uppkoppling för bredband, telefoni och TV, dessa tjänster ingår i månadsavgiften.

Taxeringsvärdet per 2022-12-31 var 130 000 000 kr (101 000 000 kr föregående år) varav 71 000 000 kr avser byggnadsvärde (54 000 000 kr) och 59 000 000 kr avser mark (47 000 000 kr). 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:	Kerttu Lindström	ordförande
	Ulf Grahn	ekonomi
	Anniqa Sjögren Lindström	sekreterare
	Charlotte Carles	vice sekreterare
	Stig Rydberg	underhåll, fastighetsskötsel
	Lars Karlsson	fastighet daglig drift
	Ann-Cathrine Adolfsson	avtal, trädgård

Revisor: Christina Gotting auktoriserad revisor

Valberedning: Maria Bennet sammankallande
Eeva Kazemi Vala

Under året har fyra lägenheter tillträtts av nya ägare.

Ordinarie stämma för att avhandla 2021 års verksamhet hölls den 6 april 2022. Efter stämman samlades avgående och tillträdande styrelse för en gemensam middag för avtackning och introduktion.

Stämman behandlade stadgeenliga ärenden samt tre motioner från medlemmar.

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten inklusive tre extramöten samt ett konstituerande möte under verksamhetsåret. Information till medlemmarna, i form av en kort resumé av beslut som tagits, läggs ut på Juvenalens lösenordskyddade del av hemsida www.juvenalen.se och i vår app Boappa efter varje styrelsemöte.

Flera projekt har behandlats av projektgrupper bestående av styrelsemedlemmar i konsultation/samverkan med utomstående resurspersoner, tidigare styrelsemedlemmar och andra BRF.

Exempel på projekt som slutförts under året:

- Omförhandling av banklån.
- Övergång från redovisning enligt K2- till K3-regelverket.
- Installation av utrustning för laddning av elbilar.
- Upphandling av ekonomisk förvaltare.
- Uppstartsarbete för flyttning av ekonomisk förvaltning till Nabo Group Kundportal.
- Genomgång och uppdatering av 50-årig underhållsplan.

I samband med höststäddagen hölls vår sedvanliga informationskväll där vi gick igenom föreningens ekonomi/förväntade resultat för året samt nyckeltal för de kommande åren enligt vår långtidsprognos.

Långtidsprognosen sträcker sig över en 10 års period och bygger på vår 50-åriga underhållsplan samt förväntade förändringar i ränteläget och inflation/kostnadsökningar. I detta arbete eftersträvar vi att sätta en rättvis avgift i bostadsrättsföreningen och skapa en rättvisa i finansieringen av underhållet över tid för både dagens medlemmar och kommande medlemmar. För att avgiften inte ska gynna eller missgynna vare sig nuvarande eller framtida medlemmar beräknas avgiften på både kort och lång sikt

Under 2022 beslutade styrelsen om ny avskrivningsmodell med övergång från K2 till K3 per 2023-01-01.

Medlemsaktiviteter

Under 2022 genomfördes ett antal medlemsaktiviteter.

Vin & matprovning, PUB afton både på våren och hösten. En helt ny trevlig aktivitet Afternoon Tea ordnades av en medlem i oktober. Kräftskiva på hösten samt ett gemensamt Nyårsfirande för de som var hemma.

Vårens städdag genomfördes och även städdagen under hösten. Aktiviteterna har varit välbesökta av såväl gamla medlemmar som nyinflyttade.

Under städdagarna serverades Traditionsenligt grillkorv och förfriskningar med hjälp av nya grillar.

Bokcirkeln har rullat på som vanligt och mötena har skett i Juvenalen såväl som i trädgården när vädret tillåtit. Bridgeklubben har haft ett antal spelarkvällar.

Fastighetens förvaltning

Den tekniska och fortlöpande förvaltningen har skötts av styrelsemedlemmar och aktiva medlemmar samt av utomstående expertis.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB. Fr.o.m. 1/1 2023 tas den ekonomiska förvaltningen över av Nabo Group AB.

Föreningen har avtal för följande tjänster:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| ▪ fjärrvärme: | Norrenergi AB |
| ▪ vatten: | Solna Vatten AB |
| ▪ el: | Vattenfall Kundenservice AB |
| ▪ bredband, telefoni, TV | Telia Sverige AB |
| ▪ städning: | Simlins Pro Städ AB |
| ▪ hushållssophämtning: | PreZero Recycling AB |
| ▪ hämtning av källsorterat: | PreZero Recycling AB |
| ▪ fastighetsskötsel: | Cura Center AB |
| ▪ fastighetsjour: | "Snabba Ryck" Cura AB |
| ▪ mark och trädgård: | Fogel Mark & Trädgård AB |
| ▪ hissunderhåll: | Kone AB |
| ▪ hiss- och garageportsbesiktning: | Kiwa Sweden AB |
| ▪ underhåll av garageport: | UNA Portar AB |
| ▪ lloq-låsservice: | Avarn Security Systems AB |
| ▪ webbhotell: | BRFNET/Svenska Virtuella System AB |
| ▪ underhållsplanering: | Sustend / Planima AB |
| ▪ takskottning: | Norin och Hedlund AB |
| ▪ lås | Råsunda säkerhetsentreprenad |
| ▪ billaddare | Miljöbelysning Sweden AB |

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en samarbetsorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Fastighetens skötsel och husens status

I stort fungerar fastigheten mycket väl. Städning, sophantering, mark och trädgård samt 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. Plattsättning vid grillplatsen genomfördes under året.

Planerat underhåll utförs utifrån vår 50-åriga underhållsplan.

Underhållet under året har endast omfattat smärre målningsarbeten. De i planen planerade utbyten av viss teknisk utrustning har flyttats fram till kommande år. Skälet till flytten är att de fortfarande fungerar klanderfritt.

Löpande underhåll, se not 10.

Brandtillsyn har genomförts under året och en ny brandskyddsutrustning har köpts efter inrådan av myndigheten. Föreningens brandskyddsombud är Lars Karlsson.

Arbetsgrupper med specifika uppdrag

Trädgårdsgruppen: Föreningen har en arbetsgrupp med specifikt uppdrag för skötseln av trädgården. Gruppen består av Maria Bennet sammankallande, Ann-Cathrine Adolfsson styrelsens representant, Björn Laredius, Mehdi Kazemi, Lena Bäckstedt och Monica Carlsson. Gruppen har haft löpande kontakt med entreprenören, följer upp arbetet och utvärderar olika utvecklingsmöjligheter.

Speciella utvecklingsprojekt

Arbetet kring våra Informationskanaler fortsätter. Fokus ligger i informationshantering och Initialt har arbetet fokuserats på att modernisera vårt sätt att informera. Idag har vi hemsidan juvenalen.se, vår app BoAppa, informationstavlor vid hissarna, mejl och även information på papper till medlemmarna som saknar e-post.

Projekt Energi leds av Stig Rydberg. I projektet ingår även Lars Karlsson och Ulf Grahn. Projektet studerar både laddning av elbilar, dvs. utveckling av våra garage- och utomhusplatser för laddning av elbilar.

Gruppen har deltagit i en digital studie hos Norrenergi.

Gruppen kommer att utvärdera möjligheter för energiåtervinning i spillvatten och frånluft.

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% den 1 oktober 2022, då också garage- och p-platshyran höjdes. Aktiverade laddstolpar medför något förhöjd hyra samt tillägg för förbrukad laddström.

Förbrukningskostnaderna ökade totalt med 11%, där elkostnaden stack ut med en 64%-ig ökning. Det kommande året ser en ytterligare ökning i många poster.

Underhållskostnaderna var tämligen stabila, med undantag för stenläggningen. Planerade underhållsarbeten bedömdes kunna avvaktas med som nämnts ovan.

Förvaltningskostnaderna minskade betydligt, förra årets jubileumsfirande och större styrelse drog då upp kostnaderna.

Avskrivningarna ökade något med laddanläggningen.

Räntekostnaderna som förra året minskade med 54% har i år istället ökat med 72% men är ändå lägre än 2020. Den senaste tidens kraftiga fluktuationer i den allmänna räntenivån slår här igenom.

Årets resultat blev i år ett underskott med 50.445 kr, naturligtvis orsakat av den höga inflationen och de kraftigt stigande räntorna.

Lån och löptider

I dagsläget har föreningen ett lån med 3 månaders bindning, ett lån med 2-årig bindningstid samt ett lån på 5 år. Snitträntan för samtliga lån var vid årsskiftet 2,56% (upp från 0,41% för ett år sedan), se vidare Not 6.

Amortering görs i den takt som likviditeten tillåter. Under den senaste 13-årsperioden har amortering gjorts med 960 tkr/år. Då målställningen bör vara att amortera i samma takt som avskrivningarna är detta en rimlig nivå.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är mycket stabil. De kraftiga svängningarna i inflation och räntenivåer torde styrelsen utan problem kunna parera. Vi väntar oss ändå ett något lugnare förlopp det närmaste året.

Arvode till styrelsen har under 2022 utgått med 11.000 kr plus lagstadgade arbetsgivaravgifter per ledamot.

Några nyckeltal

		2018	2019	2020	2021	2022
Intäkter	[tkr]	2 635	2 686	2 667	2 777	2 772
Resultat	[tkr]	174	240	130	178	-50
Årsavgift	1) [kr/m ²]	641	641	641	674	682
Driftskostnader	2) [kr/m ²]	359	349	374	378	411
varav värme	1) [kr/m ²]	85	83	77	82	87
varav el	1) [kr/m ²]	19	16	14	18	29
Sparande	3) [kr/m ²]	307	315	280	355	294
Räntekostnad	1) [kr/m ²]	79	85	85	37	64
Lån	1) [kr/m ²]	9 232	8 927	8 678	8 289	8 040
Belåning	4) [%]	43	32	31	30	22
Räntekänslighet	5) [%]	14	14	14	12	12

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

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, El, Sparande, Lån och Räntekänslighet de nyckeltal som antagits i Lag (2022:1028) om ändring i årsredovisningslagen.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Akkumulerat resultat	738 986,-
Årets resultat	<u>-50 445,-</u>
Summa	688 541,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	<u>688 541,-</u>
Summa	688 541,-

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

RESULTATTRAKNING

Belopp i kronor	Not	2022	2021
Intäkter			
Årsavgifter		2 459 184	2 430 351
Övriga avgifter		4 572	11 615
Hyror garage och p-plats		285 703	276 620
Gemensamhetslokal Juvelen		19 350	31 200
Övriga intäkter		3 400	26 030
Summa intäkter		2 772 209	2 775 816
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		314 429	296 466
Vatten		41 521	36 881
El		104 680	63 711
Bredband, telefoni, TV		107 486	103 771
Trädgård		97 144	87 824
Städning		71 517	75 065
Sophämtning		80 274	70 669
Hisskötsel		69 539	55 392
Fastighetsskötsel		52 500	52 500
Snöröjning		6 250	6 250
Summa förbrukning		945 340	848 529
<i>Löpande underhåll</i>			
Uh mark/trädgård		68 946	0
Övrigt underhåll och reparationer	10	93 124	96 590
Förbrukningsmaterial		4 562	14 578
Förbrukningsinventarier		21 812	2 864
Summa löpande underhåll		188 444	114 032
<i>Planerat underhåll</i>			
		0	0
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		10 651	15 711
Försäkring		58 247	55 403
Bankkostnader		5 063	3 525
Ekonomisk förvaltning		71 519	78 610
Revision		14 263	18 075
Övriga främmannde tjänster		17 295	15 552
Föreningsavgifter		5 580	5 520
Stämmor och möten		6 267	33 595
Övrigt		21 553	5 228
Arvoden		66 000	99 000
Sociala avgifter		6 739	10 108
Summa förvaltning		283 177	340 327
<i>Skatt</i>			
Fastighetsskatt/-avgift		63 798	59 808
<i>Avskrivning</i>			
Avskr byggnad	1,2	1 101 708	1 101 708
Avskr laddanläggning	1,2	9 124	
Summa avskrivning		1 110 832	1 101 708

Handwritten signatures and initials: "L.A. 5.12", "2.7.22", "bl", "2.7.22", "CA", "2.7.22".

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2022	2021
Resultat efter avskrivningar		180 617	311 413
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		231 062	133 996
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		<i>231 062</i>	<i>133 996</i>
Skatt			
Skatt Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>-50 445</u>	<u>177 417</u>

BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2022	2021
-----------------	-----	------	------

TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	31 879 200	31 879 200
Byggnad	1,2	97 993 125	99 094 833
Laddanläggning	1,2	193 506	
Summa anläggningstillgångar		130 065 831	130 974 033
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	3	61 887	0
Förutbetalda kostnader		97 917	93 914
Likvida medel	4,5	785 760	651 910
Summa omsättningstillgångar		945 564	745 824
Summa tillgångar		131 011 395	131 719 857

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		464 513	464 513
Summa bundet eget kapital		100 754 513	100 754 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		738 986	561 569
Årets resultat		-50 445	177 417
Summa fritt eget kapital		688 541	738 986
Summa eget kapital		101 443 054	101 493 499
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån – långfristig del	6	19 800 000	9 700 000
Summa långfristiga skulder		19 800 000	9 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Hypotekslån – kortfristig del	6	9 200 000	20 200 000
Leverantörsskulder	8	106 115	55 772
Förutbetalda medlemsavgifter		281 624	39 550
Upplupna kostnader	9	153 390	166 653
Skatteskuld		7 412	4 984
Övriga skulder		19 800	59 399
Summa kortfristiga skulder		9 768 341	20 526 358
Summa skulder		29 568 341	30 226 358
Summa eget kapital och skulder		131 011 395	131 719 857

Bv

SH
vh
Ch
Kt
ss
D.H.

Noter

Belopp i kronor	2022	2021
-----------------	------	------

Not 1 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.

Avskrivningen är linjär med 1,0% av hela byggnadens anskaffningsvärde.

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 1%		
Anskaffningsvärde		110 170 800	110 170 800
Akkumulerad avskrivning		-11 075 967	-9 974 259
Årets avskrivning enl plan		-1 101 708	-1 101 708
	Bokfört värde	97 993 125	99 094 833
Laddanläggning	skrivs av med 5%		
Årets anskaffning		402 970	
Statligt bidrag		-200 340	
Årets avskrivning		-9 124	
	Bokfört värde	193 506	

Not 3 Kortfristiga fordringar

Fordran medlemmar	845	0
Skattekonto	61 042	0
Summa	61 887	0

Not 4 Likvida medel

Företagskonto SEB	503 938	642 410
Företagskonto SEB – Swish, lokalen	18 120	9 500
Klientmedelskonto SHB/Nabo	263 702	
Summa	785 760	651 910

Not 5 Förändring i likvida medel

Årets resultat	-50 445	177 417
+ Avskrivningar	1 110 832	1 101 708
	<u>1 060 387</u>	<u>1 279 125</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-65 890	37 396
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	241 984	79 276
	<u>1 236 481</u>	<u>1 395 797</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	-202 630	0
- Amorteringar	-900 000	-1 400 000
	<u>133 851</u>	<u>-4 203</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	133 851	-4 203

Belopp i kronor	2022	2021
-----------------	------	------

Not 6 Hypotekslån

SEB -4797	0,72% bu->251128	9 700 000	9 700 000
SEB -4738	3,83% bu->241128	10 100 000	10 100 000
SEB -4703	3,09% rörl 3 mån	9 200 000	10 100 000
	Summa	29 000 000	29 900 000

Enligt nya direktiv ska hela lån som har slutbetalningsdag inom ett år klassas som kortfristiga trots att de givetvis ska förlängas. Uppdelningen blir därvid:

Långfristigt

SEB -4797	->251128	9 700 000
SEB -4738	->241128	10 100 000
	Summa	19 800 000

Kortfristigt

SEB -4703	->230315	9 200 000
	Summa	9 200 000

Not 7 Eventualförpliktelser

Fastighetsintekningar	41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 8 Leverantörsskulder

Norrenergi	30 095
Solna Vatten	3 388
Simlins Prostäd	13 716
Prezero Recycling	6 828
Menja Management	33 707
Allgranth	7 799
Planima	6 120
Bauhaus	92
Bostadsrätterna	5 660
Cura Center	294
Telia – kredit	-1 410
Bauhaus – tillgodo	-174
Summa	106 115

Not 9 Upplupna kostnader

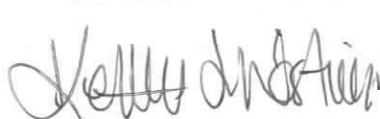
Värme	48 636
El	14 583
Sophämtning	2 527
Revision	18 000
Ek. förvaltning	4 105
Arvoden inkl arbetsgivaravgift	52 939
Räntor	12 600
Summa	153 390

Not 10 Övrigt underhåll och reparationer

Nya belysningsarmaturer	20 396
Reparation av garageport	32 060
Övriga småarbeten	40 668
Summa	93 124

Solna den

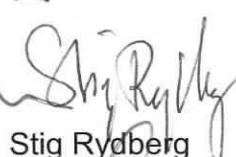
2023-03-02



Kerttu Lindström



Ulf Grahq



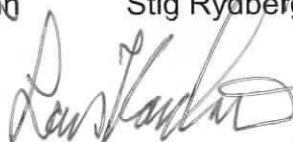
Stig Rydberg



Charlotte Carles



Anniqua Sjögren Lindström



Lars Karlsson

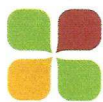


Ann-Cathrine Adolfsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 14 mars 2023.



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 2022. 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 2022 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

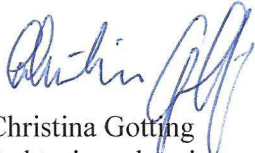
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2023


Christina Gotting
Auktoriserad revisor