

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2020.

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 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 är till för att underlätta för föreningen att ha stadgar som är i linje med gällande lagstiftning.

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. Utomhusplatserna är förberedda för laddning av elbilar.

Lägenhetsfördelning är:

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

3 607 m² lägenhetsyta.

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

Taxeringsvärdet per 2020-12-31 var 101.000.000 kr varav 54.000.000 kr avser byggnadsvärde och 47.000.000 kr avser mark. 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	ordförande
	Anniqa Sjögren Lindström	sekreterare
	Charlotte Carles	avtal och yttre omgivningar
	Kenth Larsson	ansvarig periodiskt underhåll
	Lars Rask	löpande och periodiskt underhåll
		samt brandskyddsombud
	Lena Johnsson	ansvarig ekonomi
	Stig Rydberg	ansvarig löpande underhåll

Suppleant:	Krister Holmquist	kommunikation och samordning
	Ulf Grahn	medlemsaktiviteter
		framtidsfrågor
Revisor:	Christina Gotting	auktoriserad revisor
Valberedning:	Monica Carlsson	sammankallande
	Mats Åhlund	

Under året har en lägenhet bytt ägare. Vi kan konstatera att den låga omsättningen av lägenheter i föreningen fortsätter. Ett gott tecken att alla vill bo kvar.

På grund av de speciella omständigheter som rått i Sverige under 2020 kunde inte ordinarie stämma hållas som vanligt i vår gemensamhetslokal Juvelen. Med omtanke om våra medlemmar, där många tillhör riskgrupp 2, valde vi därför att hålla ordinarie föreningsstämma medelst poströstning. För att ge medlemmarna tillfälle att ställa frågor och diskutera sina speciella önskemål hade styrelsen två telefonmöten, i god tid innan stämman, dit man kunde ringa och diskutera med medlemmar ur styrelsen. Stämman behandlade endast ordinarie ärenden, inga propositioner eller motioner från medlemmar förelåg.

Styrelsen har haft 10 (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. På grund av pandemin fick vi ställa in vår sedvanliga informationskväll vid slutet av året och istället gav styrelsen en sammanställning över föreningens ekonomi och andra viktiga ärenden i form av ett informationsbrev.

2019 gick vi över till prognoser istället för traditionell årsbudgetering. Prognoserna sträcker sig över längre tid, i vårt fall ett 7-års perspektiv och bygger till stor del på vår långsiktiga underhållsplanering. Under 2020 har vi vidareutvecklat vårt långsiktiga arbete och då med fokus på att se om vi kunde gå över från den raka avskrivningsmodellen K2 till en mer rättvisande komponentavskrivning enligt K3. Som ett led i detta arbete lät vi göra en förnyad besiktning av fastigheten med sikte på att utveckla underhållsplanen till att täcka mer av fastighetens framtida underhåll genom att låta planen täcka en 50-årig tidshorisont. Underhållsplanen, som vi kommer att arbeta med från och med 2021, är baserad på den uppgraderade underhållsplanen. På grund av oklarheter hur man skall förfara vid övergången mellan K2 och K3 beslöt styrelsen att tills vidare parkera frågan om avskrivningsmodell.

Styrelsearbetet under 2020 har utgått från vår förvaltnings- och finansieringspolicy, styrelsens arbetsordning, den 30-åriga underhållsplanen, samt från löpande ärenden som uppkommit under året.

Hysesavtalet med JM har förlängts till och med mars 2021, därefter är det uppsagt.

Under året har styrelsen uppmärksammat att skrivningen i garage- och parkeringsavtalen inte rimmar väl mot hur våra parkeringsplatser nyttjas. Skrivningen medger inte att upplåta sin parkeringsplats till en bil som inte ägs av medlemmen som tecknat avtalet. Lydelsen medger inte heller att en medlem kan ställa sin bil på sin plats om bilen är av typ lånebil eller tjänstebil dvs registrerad på annan juridisk person. Styrelsen utredde ärendet tillsammans med Borätterna, där man medgav att skrivningen i deras garageavtalsmall

inte lever upp till vad som kan begäras och Juvenalens förslag till skrivning stöttades av deras jurister. Avtalen är nu under uppdatering.

Medlemsaktiviteter

Inga städdagar har kunnat genomföras under året på grund av pandemin. Däremot har frivilliga medlemmar ställt upp med arbete för att sköta vår närmiljö. Skötseln av trädgården har kontrakterats genom Crafttech AB, vilka även gjort en del omdisponeringar av rabatter och andra planteringar.

Tyvärr har vi inte kunnat upprätthålla Juvenalens tradition med trivsselfrämjande aktiviteter på grund av pandemin. Vi hann dock med en PUB-kväll innan pandemirestriktionerna bröt ut. Den 9 mars bjöds samtliga gäster på en pizzabit för att fira "Tomatsåsens dag". Bokcirkeln har haft några träffar, flera utomhus i trädgården.

Vi ser verkligen fram emot att kunna återuppta våra traditionsenliga pubaftnar, bokcirklar, söndagskaffe, kräftska, soppluncher, julbord, vinprovning.

Fastighetens förvaltning

Den tekniska och fortlöpande förvaltningen har skötts genom 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: | Cura Center AB |
| ▪ fastighetsjour: | Stadens Energiteknik AB |
| ▪ mark och trädgård: | Crafttech AB |
| ▪ hissunderhåll: | Kone AB |
| ▪ hiss- och garageportsbesiktning: | Kiva Inspecta AB |
| ▪ underhåll av garageport: | UNA Portar AB |
| ▪ webbhotell: | BRFNET/Svenska Virtuella System AB |
| ▪ ekonomisk förvaltning: | Menja Management |
| ▪ underhållsplanering: | Sustend / Planima |
| ▪ takskottning: | Norin och Hedlund AB |
| ▪ lås SW: | Iloq |

Fastighetens skötsel och husets 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 kvalité och bedömer att vi får god valuta för våra pengar.

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

Planerat underhåll utförs utifrån vår nu 50-åriga underhållsplan.

De planerade underhållsåtgärderna för året har inte kunnat genomföras som planerat. Orsaken har varit svårighet att samla arbetsstyrka pga Corona. Åtgärderna har flyttats fram till 2021.

För att, om möjligt, motverka bollspel mot vår fasad mot norr har förlängning med 15 m av befintligt staket gjorts. Vidare har beslut fattats att byta ut singelytorna på gården mot marksten. Dessutom kommer kantstenen upp mot grillen och runt densamma att sänkas till marknivå.

Löpande underhåll, se Not 8. Vi har under året bytt entreprenör för vår fastighetsskötsel.

Brandtillsyn har genomförts under året och till brandskyddsombud har Lars Rask utsetts.

Arbetsgrupper med specifika uppdrag

Trädgårdsgruppen: Gruppen har haft löpande kontakt med entreprenören under verksamhetsåret. Detta för att följa upp de under 2019 vidtagna åtgärderna i planteringar. En diskussion har förts vad som borde göras med rabatten söder om hus 90 (mot Råsundavägen). En enkät har ställts till medlemmarna som inkommit med fyra olika förslag. Dessa kommer att diskuteras i gruppen och ett förslag kommer att tillställas styrelsen.

Arbetsgruppen för utformning av entréer och trappuppgångar: En arbetsgrupp har tillsatts för att utveckla våra entréer så att de upplevs än mer välkomnande och positiva. Arbetsgruppen fortsätter sitt arbete under kommande år.

Framtidsgruppen: Under 2018 drog föreningen in fiber till samtliga lägenheter och då valde vi att dra in dubbla fiber till varje lägenhet. Det innebär att varje lägenhet idag har tillgång till snabba internetjänster. En arbetsgrupp har nu bildats för att se över vilka tjänster som en modern flerfamiljsfastighet av i morgon kommer att se som viktiga. Det kan vara allt från laddning av elbilar, personliga larmtjänster, direkt access till valda grannar till produktion av egengenererad el, individuell styrning av tjänster i lägenheten, bokning av externa servicetjänster etc. Framtidsgruppen leds från i år av Ulf Grahn.

Ekonomi

Avgifterna har hållits oförändrade sedan förra sänkningen 2016. Styrelsen har dock kommit fram till att avgiften måste höjas med 5% för 2021. Det framgår av de prognoser som gjorts t o m 2027 att de planerade underhållskostnaderna kommer att öka under slutet av perioden, vilket vi måste ta hänsyn till redan idag. Avskrivningarna utgör en betydande del av resultaträkningen. Dessa kommer att höjas fr o m 2021 då avskrivningstiden har kortats ned till 100 år från 125 år, enligt gällande norm. Kostnaden för många av de tjänster vi köper ökar och vi kommer inte under 2021 att ha samma intäkter eftersom en hyresgäst av vår lokal sagt upp avtalet.

Under 2020 har vi genomfört en ny bankupphandling vilken ledde till att föreningen bytt bank från Swedbank till SEB. Upphandlingen medförde att räntekostnaden för Juvenalen minskade avsevärt vilket har medfört att vi kunde hålla avgiftshöjningen till endast 5% för 2021.

Förbrukningskostnaderna kunde sänkas något, glädjande är att värmekostnaden sjönk.

Underhållskostnaderna ökade klart. Större poster här var ovan nämnda staket, stegar och hänggrännor med stuprör inkl värmekabel vid balkong samt nytt golv i källaren.

Även *förvaltningskostnaderna* ökade. Här var det främst besiktning och utökning av underhållsplanen som drev upp siffran.

Räntekostnaderna hamnade nära oförändrat, en lite högre räntenivå under mitten av året balanserades av räntesänkningen som påverkade från december månad.

Föreningens lån omförhandlades 2020, som nämnts ovan, och ligger numera hos SEB. Räntorna har kunnat sänkas betydligt. I dagsläget har föreningen ett lån med 3 månaders bindning, ett lån med 2 årig bindningstid samt ett lån på 5 år, se vidare Not 5. Amortering på lånen sker enligt en ca 40-årig amorteringsplan. Troligtvis måste vi längre fram låna upp för vissa större underhållskostnader typ vid byte av fönster, ommålning av fastigheten och liknande.

Enligt färskt direktiv ska lånens fördelning på långfristiga/kortfristiga skulder göras på nytt sätt, så att en del ska klassificeras som kortfristiga trots att de genom förlängningar i praktiken naturligtvis är långfristiga.

Årets resultat blev ett överskott, dock lägre än förra årets.

Då föreningens nödgas fortsätta att göra avskrivningar enligt K2 fås en inte helt rättvisande bild av det ekonomiska utfallet, men sammanfattningsvis kan konstateras att föreningens ekonomi är mycket stabil.

Arvode till styrelsen har under 2020 utgått med 11.000 kr plus lagstadgade arbetsgivaravgifter per ledamot.

Några nyckeltal

		2016	2017	2018	2019	2020
Intäkter	[tkr]	2 609	2 607	2 635	2 686	2 667
Resultat	[tkr]	110	-65	174	240	130
Årsavgift	1) [kr/m ²]	641	641	641	641	641
Driftskostnader	2) [kr/m ²]	375	426	359	349	374
varav värme	1) [kr/m ²]	87	83	85	83	77
Avskrivning	1) [kr/m ²]	244	244	244	244	244
Räntekostnad	1) [kr/m ²]	73	70	79	85	85
Lån	1) [kr/m ²]	9 759	9 537	9 232	8 927	8 678
Belåning	3) [%]	45	44	43	32	31
Räntekänslighet	4) [%]	15	15	14	14	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 förra 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 374 kr/m² är bra.

Kapitalkostnader, dvs räntekostnad, kan normalt ligga på 100-200 kr/m² och år. Utifrån att vi är en relativt ny förening med alltså hög belåning, med tidigare höga räntekostnader, får nuvarande 85 kr/m² anses vara bra!

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

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:

Balanserat resultat	431.805,-
Årets resultat	<u>129.764,-</u>
Summa	561.569,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	561.569,-
--------------------	-----------

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

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten notes and signatures: SL, ASL, NR, and a large signature

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2020	2019
Intäkter			
Årsavgifter		2 312 628	2 312 628
Övriga avgifter		946	4 176
Hyror garage och p-plats		279 468	276 620
Gemensamhetslokal Juvelen		74 369	82 650
Övriga intäkter		3	10 025
Summa intäkter		2 667 414	2 686 099
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		277 520	298 202
Vatten		39 305	36 900
El		49 538	59 162
Bredband, telefoni, TV		104 999	104 500
Trädgård		47 759	62 757
Städning		61 342	64 903
Sophämtning		48 677	37 063
Hisskötsel		48 736	39 298
Fastighetsskötsel		55 781	42 719
Snöröjning		6 250	6 250
Summa förbrukning		739 907	751 754
<i>Löpande underhåll</i>			
Uh mark/trädgård		95 100	99 966
Övrigt underhåll och reparationer	8	140 083	61 539
Förbrukningsmaterial		1 027	5 253
Förbrukningsinventarier		10 916	11 261
Summa löpande underhåll		247 126	178 019
<i>Planerat underhåll</i>		0	15 110
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		7 559	8 755
Försäkring		50 503	45 628
Bankkostnader		2 185	2 288
Ekonomisk förvaltning		65 384	67 600
Revision		17 725	17 750
Övriga främmande tjänster		38 032	6 125
Föreningsavgifter		5 410	5 310
Stämmor och möten		0	3 593
Övrigt		8 968	12 672
Arvoden		99 000	80 000
Sociala avgifter		10 108	8 168
Summa förvaltning		304 874	257 890
Skatt Fastighetsskatt/-avgift		58 592	56 457
<i>Avskrivning</i>			
Avskr byggnad	1,2	881 366	881 366
Summa avskrivning		881 366	881 366

KL
LR
SR
66
JBL

RESULTATTRAKNING

Belopp i kronor	Not	2020	2019
Resultat efter avskrivningar		435 549	545 503
Finansiellt			
Intäkter			
Ränteintäkter		0	0
Övr finansiella intäkter		0	0
Summa intäkter		0	0
Kostnader			
Räntekostnader		305 785	305 205
Övr finansiella kostnader		0	0
Summa kostnader		305 785	305 205
Skatt			
Skatt Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>129 764</u>	<u>240 298</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten notes: SR, WSK, bb, WR, 7]

BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2020	2019
-----------------	-----	------	------

TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	31 879 200	31 879 200
Byggnad	1,2	100 196 541	101 077 907
Summa anläggningstillgångar		132 075 741	132 957 107
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		40 185	950
Förutbetalda kostnader		91 125	88 565
Upplupen hyresintäkt		0	25 000
Likvida medel	3,4	656 113	555 476
Summa omsättningstillgångar		787 423	669 991
Summa tillgångar		132 863 164	133 627 098

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	721 400
Summa bundet eget kapital		100 754 513	101 011 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		431 805	-65 380
Årets resultat		129 764	240 298
Summa fritt eget kapital		561 569	174 918
Summa eget kapital		101 316 082	101 186 318
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	5	19 800 000	32 200 000
Summa långfristiga skulder		19 800 000	32 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Hypotekslån – kortfristig del	5	11 500 000	
Leverantörsskulder		18 680	23 805
Förutbetalda medlemsavgifter		49 378	32 932
Upplupna kostnader	7	144 427	155 332
Skatteskuld		4 882	4 696
Övriga skulder		29 715	24 015
Summa kortfristiga skulder		11 747 082	240 780
Summa skulder		31 547 082	32 440 780
Summa eget kapital och skulder		132 863 164	133 627 098

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including "SD", "LH", and "bb".

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2020	2019
-----------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har väsentligen upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 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
Akkumulerad avskrivning		-9 092 893	-8 211 527
Årets avskrivning enl plan		-881 366	-881 366
	Bokfört värde	100 196 541	101 077 907

Not 3 Likvida medel

Företagskonto SEB	646 744	
Företagskonto SEB – Swish, lokalen	9 369	
Penningmarknadskonto Swedbank		502 862
Fasträntekonto Swedbank – Swish		52 614
Summa	656 113	555 476

Not 4 Förändring i likvida medel

Årets resultat	129 764	240 298
+ Avskrivningar	881 366	881 366
	<u>1 011 130</u>	<u>1 121 664</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-16 795	-37 425
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	6 302	-101 205
	<u>1 000 637</u>	<u>983 034</u>
- Investeringar	0	0
- Amorteringar	-900 000	-1 100 000
	<u>100 637</u>	<u>-116 966</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	100 637	-116 966

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

Belopp i kronor	2020	2019
-----------------	------	------

Not 5 Hypotekslån

SEB -4797	0,72% bu->251128	9 700 000	
SEB -4738	0,31% bu->221128	10 100 000	
SEB -4703	0,26% rörl 3 mån	11 500 000	
Swedbank Hypotek 761-7			10 100 000
Swedbank Hypotek 317-2			10 600 000
Swedbank Hypotek 318-0			11 500 000
Summa		31 300 000	32 200 000

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	->221128	10 100 000
Summa		19 800 000

Kortfristigt

SEB -4703	->211128	11 500 000
Summa		11 500 000

Not 6 Eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 7 Upplupna kostnader

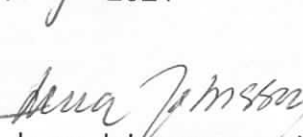
Värme	36 293
El	4 991
Sophämtning	1 988
Revision	17 600
Arvoden inkl arbetsgivaravgift	79 408
Räntor	4 147
Summa	144 427

Not 8 Övrigt underhåll och reparationer

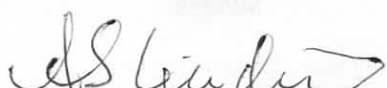
Ventilationsfilter	10 838
Stegar, hängrännor, stuprör och värmekabel	59 416
Service, reparation och besiktning av garageport	12 733
Låsarbeten	7 522
Nytt golv i källare	37 250
Puts och färgning	4 099
Reparation av fönster	4 955
Övriga småarbeten	3 270
Summa	140 083

SR
KSL
bb
7

Solna den 4 maj 2021

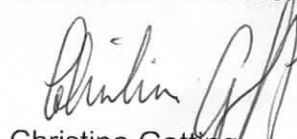
   
Per Bennet Lena Johnsson Kenth Larsson Charlotte Carles


Lars Rask


Anniqua Sjögren Lindström


Stig Rydberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 18 maj 2021.


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 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 revisions sed 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 2020 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:

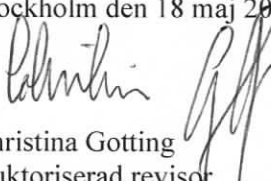
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 18 maj 2021


Christina Gotting
Auktoriserad revisor