

# Årsredovisning

2019

Brf Järven

Org nr 716419-8082

Styrelsen för Brf Järven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intresse. Föreningen bildades 1987-01-19.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-21.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Västan 3 och Västan 4 bebyggdes under perioden 1958-59. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 81 lägenheter och 3 lokaler. 3 lokalerna samt 2 lägenheter upplåtes med hyresrätt. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag. Dessutom finns 9 garage och 36 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök		
21 st	2 rum och kök		
33 st	3 rum och kök		
6 st	4 rum och kök	Total bostadsrättsyta: 5 464 kvm	
10 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 5 632 kvm	Total lokalyta: 253 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Bergshamra Hunddagis	189,0	2020-08-01, tre månaders uppsägningstid
Kontor	50,0	2021-04-30, tre månaders uppsägningstid
Förråd	14,0	Vakant

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Försäkring

Fastigheten var under 2019 fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

M

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-06-11 bestått av:

Ordinarie	Gabriel Nilsson Lena Wehlin Marie Dahlgren Monika Lindberg Thomas Hansson	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Helena Eneström Mattias Backlund Erika Eklund Robert Olofsson	
Revisorer		
Ordinarie	My Bolin	Balansen HB
Suppleant	Balansen HB	
Valberedning	Johan Bäckström Erland George-Svahn	

#### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Keijo Johansson.

#### Fastighetens tekniska status

År 1992 renoverades balkongerna och fasaden. Fönsterbyte skedde 2001, stambyte 2004 och byte av taket genomfördes 2008-2009. År 2006 köpte föreningen marken av Solna kommun. Under 2012 genomfördes en omläggning av de stenlagda gångarna framför varje port och nya, längre cykelställ sattes upp. År 2014 målades trapphusen om och all belysningsarmatur i alla allmänna utrymmen byttes ut mot LED-lampor.

Föreningen har år 2015 stängt igen sopnedkast och öppnat en miljöanpassad källsorteringsstation.

Föreningen har även utfört plåtarbeten för takfot under samma räkenskapsår.

Under 2018 har föreningen genomfört en såkallad ISO-drän, dvs. dränering- och isoleringsarbeten runt fastigheten. Föreningen har även monterat in postboxar samt gjort byte av stuprör.

Energideklaration kommer i enlighet med gällande regler att upprättas under år 2020 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett år 2016 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 49 245 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 301 263 kronor

Under räkenskapsåret har föreningen bytt ut samtliga källardörrar och dörrstängare. Upphandling för portar och kodlås har påbörjats under 2019.

Brandskyddsutrustning såsom brandsläckare, brandfiltar och skyltar har införskaffats till föreningens tvättstugor.

Föreningen har gjort om hemsidan under räkenskapsåret.

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 10 st andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 114 medlemmar, avgående 5 och tillkommande 5, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 114 vid årets slut.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

#### Övrigt

Vid försäljning och överlåtelse av bostadsrätt tar föreningen ut 500 kronor i registreringsavgift som belastas köparen. Vid pantsättning av bostadsrätten tar föreningen ut 200 kr per pant. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Föreningen står liksom andra föreningar för närvarande inför utmaningen med spridningen av COVID-19 (Corona-viruset). Vi ser att spridningen av viruset i många länder och implementering av åtgärder runtom i världen för att förhindra att samhällen och affärsverksamheter påverkas. Per dagen för denna årsredovisnings undertecknande har föreningen ännu inte sett några väsentliga effekter av viruset. Det är för närvarande omöjligt att uppskatta den slutliga påverkan på föreningen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 776	3 764	3 757	3 757
Resultat efter finansiella poster (tkr)	451	-3 578	-110	571
Soliditet (%)	75,7	75,1	76,8	76,6
Kassalikviditet (%)	359,5	252,5	575,3	540,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	400	300	200	100
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	565	565	565	565
Lån kronor per kvm yta	1 377	1 415	1 448	1 480

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	14 779 541	17 292 149	300 020	-1 892 600	-3 577 792
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-3 577 792	3 577 792
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					451 316
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 779 541</b>	<b>17 292 149</b>	<b>400 020</b>	<b>-5 570 391</b>	<b>451 316</b>

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 570 391
årets vinst	451 316
	<b>-5 119 075</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	-5 219 075
	<b>-5 119 075</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 775 505	3 763 624
Övriga rörelseintäkter		6 280	8 235
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 781 785</b>	<b>3 771 859</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 049 817	-6 074 767
Övriga externa kostnader	5	-186 315	-178 401
Personalkostnader	6	-158 843	-142 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-822 740	-822 750
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 217 716</b>	<b>-7 218 220</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>564 069</b>	<b>-3 446 361</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 753	-131 431
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 753</b>	<b>-131 431</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>451 316</b>	<b>-3 577 792</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>451 316</b>	<b>-3 577 792</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>451 316</b>	<b>-3 577 792</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	32 782 055	33 578 989
Inventarier, verktyg och installationer	8	129 026	154 832
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 911 081</b>	<b>33 733 821</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 911 081</b>	<b>33 733 821</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	31 702
Övriga fordringar	9	3 111 061	1 962 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	61 448	65 735
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 172 509</b>	<b>2 060 162</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		47 989	49 239
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>47 989</b>	<b>49 239</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 220 498</b>	<b>2 109 401</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 131 579</b>	<b>35 843 222</b>

ly

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 071 690	32 071 690
Yttre reparationsfond		400 020	300 020
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 471 710</b>	<b>32 371 710</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 570 391	-1 892 600
Årets resultat		451 316	-3 577 792
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 119 075</b>	<b>-5 470 392</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 352 635</b>	<b>26 901 318</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	7 883 000	8 106 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 883 000</b>	<b>8 106 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	223 500	223 500
Leverantörsskulder		121 852	140 868
Skatteskulder		12 191	11 011
Övriga skulder	13	47 030	39 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	491 371	420 844
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>895 944</b>	<b>835 404</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 131 579</b>	<b>35 843 222</b>

M



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		564 069	-3 446 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		822 740	822 750
Erlagd ränta		-124 397	-129 656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 262 412</b>	<b>-2 753 266</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		36 665	-3 076
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		72 184	-94 492
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 371 261</b>	<b>-2 850 835</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-223 500	-190 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-223 500</b>	<b>-190 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 147 761</b>	<b>-3 040 835</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	15		
Likvida medel vid årets början		2 010 777	5 051 612
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 158 539</b>	<b>2 010 777</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med 200-årig plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-40 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

m

## Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	170 184	165 240
Hysesintäkter lokaler	224 208	218 380
Hysesintäkter garage och p-platser	136 200	136 200
Årsavgifter bostäder	3 085 548	3 085 548
Kabel-TV / Internet	165 228	165 228
Hysesbortfall ./.	-5 863	-6 972
Övriga ersättningar och intäkter	1 980	1 680
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 300	6 555
	<b>3 781 785</b>	<b>3 771 859</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	49 245	89 775
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	301 263	4 254 753
	<b>350 508</b>	<b>4 344 528</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	154 000	161 000
Besiktning / Serviceavtal	13 711	13 580
Yttre skötsel / Snöröjning	117 885	132 697
Fastighetsel	125 721	125 054
Uppvärmning	759 076	771 114
Vatten	91 896	93 317
Sophämtning	64 122	43 997
Fastighetsförsäkring	55 734	60 395
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 951	31 270
Försäkringsersättningar	2 364	0
Kabel-TV / Internet	176 722	174 108
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	135 127	123 707
	<b>1 699 309</b>	<b>1 730 239</b>

## Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	15 708	17 187
Revisionsarvode	24 000	30 000
Förvaltningsarvode	109 704	103 944
Övriga externa tjänster/kostnader	7 934	14 420
Övriga förbrukningsinventarier/material	28 970	12 850
	<b>186 316</b>	<b>178 401</b>

M

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	128 000	110 000
Sociala avgifter	30 843	32 301
	<b>158 843</b>	<b>142 301</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	39 822 158	39 822 158
Ingående anskaffningsvärden mark	5 894 650	5 894 650
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 716 808</b>	<b>45 716 808</b>
Ingående avskrivningar	-12 137 819	-11 340 875
Årets avskrivningar	-796 934	-796 944
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 934 753</b>	<b>-12 137 819</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 782 055</b>	<b>33 578 989</b>
Taxeringsvärden byggnader	56 288 000	50 284 000
Taxeringsvärden mark	60 071 000	42 257 000
	<b>116 359 000</b>	<b>92 541 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	554 213	554 213
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>554 213</b>	<b>554 213</b>
Ingående avskrivningar	-399 381	-373 575
Årets avskrivningar	-25 806	-25 806
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-425 187</b>	<b>-399 381</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>129 026</b>	<b>154 832</b>

M

**Not 9 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	511	1 187
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 110 550	1 961 538
	<b>3 111 061</b>	<b>1 962 725</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 109	13 408
Förutbetald kabel-TV	42 503	42 472
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 836	9 855
	<b>61 448</b>	<b>65 735</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,35	2021-09-01	1 470 000	1 650 000
Stadshypotek AB	1,47	2022-09-30	3 316 500	3 350 000
Stadshypotek AB	1,30	2020-09-30	970 000	980 000
Stadshypotek AB	0,81	2023-12-30	2 350 000	2 350 000
			<b>8 106 500</b>	<b>8 330 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-223 500	-223 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 989 000 kronor.

**Not 12 Not för ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	27 000	19 800
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	20 030	19 381
	<b>47 030</b>	<b>39 181</b>

M

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 833	22 477
Förskottsbetalda hyror och avgifter	339 310	283 201
Upplupna uppvärmningskostnader	95 769	102 794
Upplupna elavgifter	11 458	12 371
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 000	0
	<b>491 370</b>	<b>420 843</b>

**Not 15 Likvida medel**

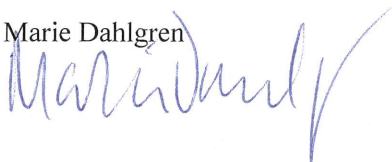
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	47 989	49 239
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 110 550	1 961 538
	<b>3 158 539</b>	<b>2 010 777</b>

Solna 2020- *04-27*

Thomas Hansson



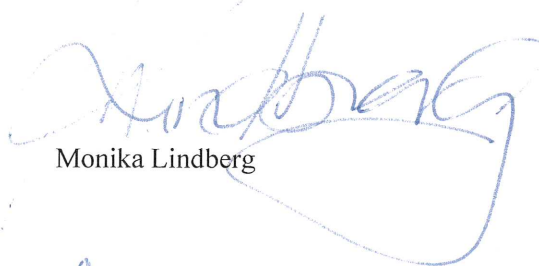
Marie Dahlgren



Gabriel Nilsson



Monika Lindberg

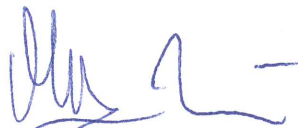


Lena Wehlin



Min revisionsberättelse har lämnats *14/5 - 2020*

My Bolin  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järven  
Org.nr. 716419-8082

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järven för år 2019.

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 2019 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.

#### 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Järven för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd 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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2020

My Bolin

Auktoriserad revisor