

BRF JUVENALEN 4

Org nr 769614-0917

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf Juvenalen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en seniorförening varför föreningen i första hand antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Juvenalen 8 i Solna kommun den 29 mars 2006.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sex våningar med totalt 41 bostadsrätter samt källare. Den totala boytan är ca 3 607 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen

I hus 1 entréplan finns en gemensamhetslokal med övernattningsrum.

Väsentliga servitut

Föreningen har ett förmånsservitut avseende in- och utfart.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Nytt avtal har tecknats med A.S Underhåll AB.

Ekonomisk förvaltning

Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2009 är UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.11.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2007 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2012 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 143 348 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minska och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2010 100 340 kronor

År 2011 57 337 kronor

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3,5 procent fr.o.m. den 1 januari 2009. Den genomsnittliga årsavgiften under 2009 var 710 kr/m².

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade för 2010.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 64 (64) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har en lägenhet, 2701, överlåtits.

Verksamhet under året

Städdagar med korvgrillning och dricka efteråt har hållits 26 april och 18 oktober med stort deltagande.

Adventskaffe anordnades 15 december i gemensamhetslokalen med ett 30-tal deltagare.

Pubaftnar har avhållits 2 april och 2 december i gemensamhetslokalen, kräftskiva avhölls 12 augusti på gården, dessa arrangemang var välbesökta och genomfördes till självkostnadspris för deltagarna.

Reglerna för bokning av gemensamhetslokalen ändrades 28 september av styrelsen.

Julgranar till entréer och gården har införskaffats.

Lägenhetsnummer enligt lantmäteriets föreskrifter har anslagits i entréerna, liksom energideklarationerna.

Kommunen har efter önskemål från föreningens styrelse förbättrat parkering, infart och ny gångväg jämte staketet vid 90;an samt satt upp ett räcke på Åsvägen vid 94;an.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 april 2009 haft följande sammansättning :

Jan Carles	Ledamot	Ordförande
Krister Holmqvist	Ledamot	Vice ordförande
Benny Johansson	Ledamot	Fastighetsansvarig
Anniqa Sjögren Lindström	Ledamot	Sekreterare
Yvonne Strömberg Nettarp	Ledamot	
Sten Tage Röös	Suppleant	
Mats Farell	Suppleant	
Paul Ahlkvist	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 (8) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygghansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Björn Ekenberg
Lars Rask

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 mars 2006.

Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	30 454	30 488
Lån per m ² bostadsyta kr	11 520	11 543
Genomsnittlig skuldränta %	3,52	4,42
Fastighetens belåningsgrad %	29,05	29,11

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	275 641
årets resultat	589 521
	865 162

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	90 175
i ny räkning överföres	774 987
	865 162

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	090101 -091231	080101 -081231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 560 860	2 474 172
Hysesintäkter garage, p-platser	1	258 759	248 400
Övriga rörelseintäkter	2	15 499	45 685
Summa intäkter		2 835 118	2 768 257
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-158 501	-234 908
Taxebundna kostnader	4	-422 134	-391 800
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-26 622	-25 262
Kabel-TV		-48 104	-40 004
Fastighetsskatt	5	0	11 440
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-655 361	-680 534
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-33 606	-10 342
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	6	-38 079	-43 353
Revisionsarvode		-26 261	-31 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-47 891	-71 000
Övriga externa kostnader		-2 700	0
Summa övriga externa kostnader		-148 537	-155 695
Avskrivningar	7, 8	-124 213	-113 205
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 907 007	1 818 823
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		7 525	9 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 770	-2 892
Räntekostnader för fastighetslån		-1 463 659	-1 843 323
Avgår räntebidrag		143 348	200 676
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 315 556	-1 636 103
RESULTAT FÖRE SKATT		591 451	182 720
Skatt		-1 930	-2 525
ÅRETS RESULTAT		589 521	180 195

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	141 727 994	141 849 082
Inventarier	8	8 622	11 747
Summa materiella anläggningstillgångar		141 736 616	141 860 829

Summa anläggningstillgångar

141 736 616 **141 860 829**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		11 592	59 920
Avräkningskonto förvaltare		1 670 817	952 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 504	70 907
Summa kortfristiga fordringar		1 765 913	1 083 239

Kassa och bank

Handkassa		3 995	3 995
Bank		29 240	108 614
Summa kassa och bank		33 235	112 609

Summa omsättningstillgångar

1 799 148 **1 195 848**

SUMMA TILLGÅNGAR

143 535 764 **143 056 677**

BALANSRÄKNING	NOT	091231	081231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		180 350	90 175
Inbetalda insatser		40 114 000	40 114 000
Upplåtelseavgifter		60 176 000	60 176 000
Summa bundet eget kapital		100 470 350	100 380 175
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		275 641	185 621
Årets resultat		589 521	180 195
Summa fritt eget kapital		865 162	365 816
Summa eget kapital		101 335 512	100 745 991
Långfristiga skulder	11		
Fastighetslån		41 479 523	41 562 639
Summa långfristiga skulder		41 479 523	41 562 639
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	73 928	73 546
Leverantörsskulder		209 369	38 324
Skatteskulder		4 455	50 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	432 977	585 590
Summa kortfristiga skulder		720 729	748 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 535 764	143 056 677
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

	090101	080101
KASSAFLÖDESANALYS	091231	081231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	591 452	182 720
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	124 213	113 205
Betald skatt	-48 062	-11 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	667 603	284 485
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	35 731	-63 319
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	18 814	-963 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten	722 148	-742 406
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-83 116	-64 358
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-83 116	-64 358
Årets kassaflöde	639 032	-806 764
Likvida medel vid årets början	1 065 020	1 871 784
Likvida medel vid årets slut	1 704 052	1 065 020

BOOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier 5 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltaren.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2009	2008
Hyra garage	247 500	237 600
Hyra parkering	11 259	10 800
	258 759	248 400

2 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Hysesintäkter för gemensamhetslokal	15 500	21 400
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	0	6 000
Övriga ersättningar från hyresgäster	0	17 875
Betalningspåminnelse	0	250
Krav	0	160
	15 500	45 685

3 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Fastighetsskötsel	49 912	180 000
Städning	53 856	0
Hiss	22 445	0
Gemensamhetsanläggning	739	0
Trädgård	9 272	0
Mindre reparationer	9 954	9 424
Reparationer ventilation	0	18 748
Förbrukningsinventarier och -material	12 323	26 736
	158 501	234 908

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	69 803	80 276
Uppvärmning	273 175	234 476
Vatten	41 755	45 498
Sophämtning	37 401	31 550
	422 134	391 800

5 Fastighetsskatt

	2009	2008
Fastighetsskatt, ändrad taxering	0	-11 440

6 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Styrelsearvode	32 000	35 000
Sociala kostnader	6 079	8 353
	38 079	43 353

7 Byggnader och mark

	091231	081231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	110 170 800	94 050 000
Omklassificeringar	0	16 120 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	110 170 800	110 170 800
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-200 918	-90 838
Årets avskrivningar	-121 088	-110 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	-322 006	-200 918
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	31 879 200	48 000 000
Omklassificeringar	0	-16 120 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	31 879 200	31 879 200
Bokfört värde byggnader och mark	141 727 994	141 849 082
Taxeringsvärden byggnader	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärden mark	13 600 000	13 600 000
	60 600 000	60 600 000

8 Inventarier

	091231	081231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	15 625	15 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 625	15 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 878	-753
Årets avskrivningar enligt plan	-3 125	-3 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 003	-3 878
Bokfört värde	8 622	11 747

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	091231	081231
Förtutbetald försäkringspremie	23 433	21 936
Förtutbetald kabel-TV	10 590	10 590
Förutbetald förvaltningskostnad	15 438	12 516
Upplupna räntebidrag	18 316	25 638
Upplupen intäkt, uthyrning lokal	15 500	0
Övriga poster	227	227
	83 504	70 907

10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	UpplåtelseFond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	40 114 000	60 176 000	90 175	185 621
Disposition av före- gående års resultat			90 175	-180 195
Årets resultat				589 521
Belopp vid årets utgång	40 114 000	60 176 000	180 350	275 641

11 Långfristiga skulder

	091231	081231
Swedbank, ränta 4,16 %, bundet till 2010-12-21	6 840 777	6 871 629
Swedbank, ränta 4,18 %, bundet till 2011-12-21	6 983 827	6 989 769
Swedbank, ränta 4,14 %, bundet till 2010-01-15	13 823 077	13 869 017
Swedbank, ränta 1,17 %, rörligt 3-mån	13 905 770	13 905 770
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-73 928	-73 546
	41 479 523	41 562 639

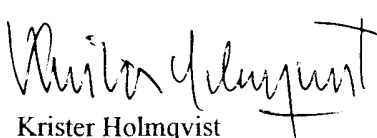
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	091231	081231
Upplupna räntekostnader	59 753	263 673
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	35 000	33 000
Upplupna sociala kostnader	11 000	10 370
Interimsskulder	77 015	41 114
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	230 208	222 432
	432 976	585 589

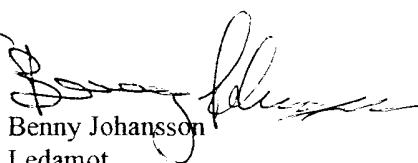
Solna den 19 april 2010
Brf Juvenalen 4



Jan Carles
Ordförande



Krister Holmqvist
Ledamot



Benny Johansson
Ledamot

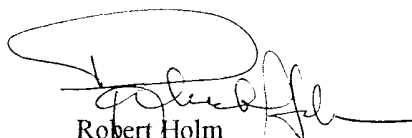


Anniqua Sjögren Lindström
Ledamot



Yvonne Strömberg Nettarp
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 april 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4

Org nr 769614-0917

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

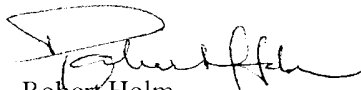
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor