

BRF JUVENALEN 4

Org nr 769614-0917

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf Juvenalen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, vilket är föreningens sjätte 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 If.

Gemensamma utrymmen

I hus 1 entréplan finns en gemensamhetslokal med övernattningsrum.

Väsentliga servitut

Föreningen har ett förmånsservitut avseende in- och utfart.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Avtal finns med A.S Underhåll AB.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2009 tom 2012 har varit UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.10.

Fastighetsavgift

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

Räntebidrag

Räntebidraget har successivt minskats och är helt avvecklat efter i år.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan januari 2009. Den genomsnittliga årsavgiften är 710 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter 2013.



Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 64 (63) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har två lägenheter, 1402 och 2303, överlåtit.

Verksamhet under året

Verksamheten har dels utgått från den verksamhetsplan som upprättats för året, dels från löpande ärenden som väckts av medlemmar och andra intressenter.

Det återkommande problemet med vatteninträngning i garaget har undersökts av JM. Även problem med vatten under plåtar på altanerna. Båda dessa ärenden har JM som åtagit sig att åtgärda under våren 2013 och i båda fallen inom ramen för JM:s garantiåtagande.

Styrelsen har under året diskuterat risken för framtida fuktskador i våra fasader som är konstruerade enligt den så kallade "enstegsmetoden". Eftersom fasader ingår i husets konstruktion föreligger tioårig garanti. Före det att garantin löper ut ämnar styrelsen låta undersöka fasadernas kondition.

Dålig lukt i förrådsutrymme har undersökts och befunnits vara ofarlig.

I enlighet med underhållsplanen genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen under hösten. Även årlig brandskyddsinspektion har genomförts.

Ett antal offerter avseende en gemensam lösning för leverans av bredband, telefoni och TV, sk Triple Play, har utvärderats. Efter beslut på årsstämman i maj tecknade styrelsen avtal med Telia. Omläggning till ny operatör genomfördes i fjärde kvartalet.

Översyn av föreningens placering av lån och kapital gjordes under första kvartalet

Avtalet med föreningens förvaltare, UBC, har sagts upp. Offerter från ett par alternativa leverantörer utvärderades och avtal har tecknats med Menja Management AB

Den yttre miljön har vårdats vid årets två städdagar, som genomfördes med god uppslutning och sedvanlig avslutande korggrillning. Gräsklippning, snöröjning och städning av soprum har även detta år utförts med frivilliga insatser av medlemmar och därmed till en mycket låg kostnad för föreningen.

En förlängning av järnstaketet vid Råsundavägen 94 har gjorts.

En läsbar stolpe har satts upp vid brandgatan Råsundavägen 90

Ett antal åtgärder, med syfte att sänka driftkostnaderna, har genomförts, bl a utbyte till rörelse- och ljuskänsliga armaturer samt justering av fläktarna med anpassning till utetemperatur.

Medlemmarna har fått praktiska tips och stöd för avhjälpande av problem i lägenheterna, t ex vid fönsterdrag, drag mellan golv och vägg samt vid justering av ytterdörrar.

Styrelsen har undersökt medlemmarnas syn på nuvarande åldersgräns för medlemskap och ej funnit stöd för någon stadgeändring avseende medlemskap.

Ett antal trivsselfrämjande aktiviteter har genomförts, t ex pubafton, kräftskiva och julbord. Med stöd av de boende har även ett första söndagskaffe genomförts och en bokcirkel har startat.

Samtliga aktiviteter med frivilliga insatser och till självkostnadspris.

Styrelse

Efter ordinarie årsstämma den 24 april har styrelsen haft följande sammansättning

Monica Carlsson

Benny Johansson

Anniqa Sjögren Lindström

Yvonne Strömberg Nettarep

Mats Farell

Sten Tage Rööf

Marianne Carlde

Östen Andersson

Ledamot-Ordförande

Ledamot-Vice ordförande

Ledamot-Sekreterare

Ledamot Ekonomi

Ledamot

Suppleant

Suppleant

Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 11 (8) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos If.

Revisorer

Gotting Revision AB
Huvudansvarig Christina Gotting

Ordinarie

Valberedning

Bengt Holmqvist
Björn Ekenberg

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 mars 2006.

Nyckeltal

	2012	2011	2010
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	39 173	39 216	39 256
Lån per m ² bostadsyta kr	11 062	11 172	11 285
Genomsnittlig skuldränta %	3,41	3,37	2,45
Föreningens belåningsgrad %	27,77	28,06	28,36

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Föreningens 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.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	2 053 599
årets resultat	377 640
	2 431 239

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	90 175
i ny räkning överföres	2 341 064
	2 431 239

Föreningens ekonomiska ställning

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



		120101	110101
RESULTATRÄKNING	NOT	-121231	-111231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 560 860	2 560 860
Hysesintäkter garage, p-platser	1	262 212	262 212
Hysesintäkter gemensamhetslokal	2	19 750	16 750
Övriga rörelseintäkter		4 876	2
Öresutjämning		-42	
Summa intäkter		2 847 656	2 839 824
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-278 963	-203 423
Taxebundna kostnader	4	-448 679	-410 291
Kabel-TV		-70 032	-45 116
Reparation och underhåll		-60 486	
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-858 160	-658 830
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-77 032	-83 981
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-59 141	-73 431
Revisionsarvode		8 750	-27 500
Övriga externa kostnader		-10 119	-21 402
Fastighetsavgift		-27 983	
Summa övriga externa kostnader		-165 525	-206 314
Avskrivningar	6, 7	-156 484	-146 229
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 667 487	1 828 451
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		12 257	8 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 654	-748
Räntekostnader för fastighetslån		-1 357 653	-1 364 092
Avgår räntebidrag		4 686	52 558
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 342 364	-1 304 167
RESULTAT FÖRE SKATT		325 123	524 284
Statlig ink skatt, ändrad taxering		52 517	
ÅRETS RESULTAT		377 640	524 284

lag

kon

BALANSRÄKNING

NOT

121231

111231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	141 298 682	141 452 794
Inventarier	7	0	2 372
Summa materiella anläggningstillgångar		141 298 682	141 455 166

Summa anläggningstillgångar

141 298 682 141 455 166

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		0	45
Skattefordringar		21 370	20 031
Övriga fordringar		6 815	6 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 921	69 079
Avräkningskonto förvaltare		727 254	1 246 258
Summa kortfristiga fordringar		800 360	1 342 228

Kassa och bank

Handkassa		4 335	0
Bank		1 572 494	828 691
Summa kassa och bank		1 576 829	828 691

Summa omsättningstillgångar

2 377 189 2 170 919

SUMMA TILLGÅNGAR

143 675 871 143 626 085



EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	40 114 000	40 114 000
Upplåtelseavgifter	60 176 000	60 176 000
Föreningens fond för yttre underhåll	450 875	360 700
Summa bundet eget kapital	100 740 875	100 650 700

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 053 599	1 619 490
Årets resultat	377 640	524 284
Summa fritt eget kapital	2 431 239	2 143 774

Summa eget kapital

103 172 114 **102 794 474**

Långfristiga skulder

Fastighetslån	10	39 898 834	40 298 834
Summa långfristiga skulder		39 898 834	40 298 834

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		115 826	57 808
Övriga kortfristiga skulder		6 705	0
Skatteskulder		27 983	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	454 409	474 969
Summa kortfristiga skulder		604 923	532 777

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

143 675 871 **143 626 085**
+ 60 % PL

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		41 800 000	41 800 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



BOKSLUTSKOMMENTARER

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.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2012	2011
Hyra garage	250 800	250 800
Hyra parkering	11 412	11 412
	262 212	262 212

2 Hyresintäkter gemensamhetslokal

	2012	2011
Övernattnings-/gästlägenhet	19 750	16 750

dy

ACW

3 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel	57 878	33 894
Städning	48 889	54 054
Hiss och portar	31 676	28 169
Gemensamhetsanläggning	0	450
Snöröjning	0	0
Trädgård	7 924	3 372
Mindre reparationer	60 486	55 804
Förbrukningsinventarier och -material	56 360	27 680
OVK	15 750	0
	278 963	203 423

4 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	69 042	71 375
Uppvärmning	303 398	266 023
Vatten	43 967	40 208
Sophämtning	32 272	32 685
	448 679	410 291

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2012	2011
Styrelsearvode	50 000	65 000
Sociala kostnader	9 141	8 431
	59 141	73 431

Handwritten signature

Handwritten signature

6 Byggnader och mark

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	110 170 800	110 170 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	110 170 800	110 170 800
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-597 206	-454 102
Årets avskrivningar	-154 112	-143 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-751 318	-597 206
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	31 879 200	31 879 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	31 879 200	31 879 200
Bokfört värde byggnader och mark	141 298 682	141 452 794
Taxeringsvärden byggnader	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	15 200 000
	56 200 000	56 200 000

7 Inventarier

	121231	111231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	15 625	15 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 625	15 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-13 253	-10 128
Årets avskrivningar enligt plan	-2 372	-3 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 625	-13 253
Bokfört värde	0	2 372

by

Mon

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	121231	111231
Förtutbetald försäkringspremie	27 310	23 925
Förtutbetald kabel-TV	17 384	11 491
Förutbetald förvaltningskostnad	0	16 781
Upplupna räntebidrag	0	16 882
Övriga poster	227	0
	44 921	69 079

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	40 114 000	60 176 000	360 700	2 143 774	524 284
Disposition av föregående års resultat			90 175	435 109	-524 284
Årets resultat					377 640
Belopp vid årets utgång	40 114 000	60 176 000	450 875	2 578 883	377 640

10 Långfristiga skulder

	121231	111231
Swedbank, ränta 3,67 %, bundet till 2013-10-25	5 200 000	5 600 000
Swedbank, ränta 2,75 %, rörligt, fast 3-mån ränta	6 969 987	6 969 987
Swedbank, ränta 3,32 %, bundet till 20151125	13 823 077	13 823 077
Swedbank, ränta 3,32 %, bundet till 20151125	13 905 770	13 905 770
	39 898 834	40 298 834

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	121231	111231
Upplupna räntekostnader	120 623	111 079
Beräknat arvode för revision extern	11 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	50 000	50 000
Upplupna lagst soc avg	15 710	13 000
Övr uppl kostn och förutb int.	77 140	54 741
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	179 936	216 149
Övriga poster		0
	454 409	474 969

hen

Solna den 6 maj 2013
Brf Juvenalen 4



Monica Carlsson
Ordförande



Mats Farell
Ledamot



Benny Johansson
Ledamot

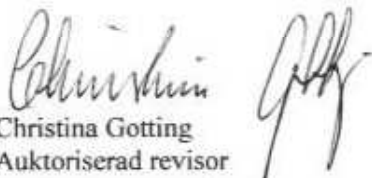


Annika Sjögren Lindström
Ledamot



Yvonne Strömberg Nettarp
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 maj 2013



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Juvenalen 4
Org nr 769614-0917

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Juvenalen 4

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Juvenalen 4 för år 2012

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning enligt bostadsrättslagen

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst- eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

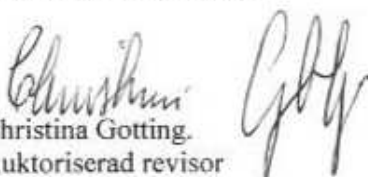
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-05-13


Christina Gotting.
Auktoriserad revisor