

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning." "Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år."

Föreningen registrerades 17 mars 2006 och förvärvade fastigheten samma år. Senaste version av stadgarna registrerades hos Bolagsverket 25 november 2013.

Fastighet

Föreningen innehar 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 3 p-platser utomhus. Lägenhetsfördelning är:

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

Totalyta är 3 607 m² lägenhetsyta.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har uppkoppling för bredband, telefoni och TV genom ett s.k. Triple Play-avtal.

Taxeringsvärdet per 2013-12-31 var 79.000.000 kronor, varav 49.000.000 avser byggnadsvärde. 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:	Monica Carlsson Benny Johansson Anniqua Sjögren Lindström Yvonne Strömberg Nettarp Per Bennet	ordförande vice ordförande sekreterare kassör
Suppleant:	Östen Andersson Marianne Carlde Sten Tage Röös	
Revisor:	Christina Gotting, auktoriserad revisor	
Valberedning:	Bengt Holmquist Mats Åhlund	sammankallande

Föreningen har 41 medlemslägenheter. En lägenhet, nr 2201, har överlåtits under året.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 15 maj 2013 och en extra föreningsstämma den 8 november.

Justering av stadgarna beslutades av medlemmarna vid den ordinarie och extrastämman och har godkänts av Bolagsverket.

Styrelsen har under året hållit 9 (11) protokollförda sammanträden. Verksamheten har utgått dels från den verksamhetsplan som upprättats för året, dels från löpande ärenden som uppkommit under verksamhetsåret. Förvaltningspolicyn har uppdaterats och ett förslag till finansiell policy har tagits fram för beslut på 2014 års stämma.

Den yttre miljön har vårdats vid årets två städdagar, som genomfördes med god uppslutning och sedvanlig avslutande korvgrillning. 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.

Ett antal trivselfrämjande aktiviteter har, genom medlemmarnas insats, genomförts, t ex traditionsenlig pubafton, kräftskiva och julbord. Även söndagskaffe, soppluncher och bokcirkel har förevarit. Samtliga aktiviteter med frivilliga insatser och till självkostnadspris.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har sedan årets början fullgjorts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande tjänster:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| ▪ fjärrvärme: | Norrenergi AB |
| ▪ vatten: | Solna Vatten AB |
| ▪ el: | Vattenfall Kundenservice AB |
| ▪ bredband, telefoni, TV | TeliaSonera Sverige AB |
| ▪ städning: | PRO Städ AB |
| ▪ hushållssophämtning: | SITA Sverige AB |
| ▪ hämtning av källsorterat: | SITA Sverige AB |
| ▪ fastighetsskötsel: | A.S Underhåll AB |
| ▪ fastighetsjour: | Stadens Energiteknik AB |
| ▪ hissunderhåll: | Kone AB |
| ▪ hissbesiktning: | Inspecta Sweden AB |
| ▪ underhåll av garageport: | UNA Portar AB |
| ▪ webbhotell: | BRFNET/Svenska Virtuella System AB |

Föreningen har gått med i "Bostadsrätterna".

Husen

Vi har en pågående dialog med JM för att säkerställa att vi får en långsiktigt tillfredsställande lösning på ett antal påtalade problem. JM har under året, inom ramen för sitt åtagande gentemot föreningen, åtgärdat bl a vatten under plåtar på altanerna, bristfällig installation av braskamin, läckage vid avvattning av gården samt inträngning av vatten i garaget.

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

Ett antal förbättringar har gjorts i föreningens gemensamma lokaler, bl a avseende badrum, stolar, belysning, köksutrustning och textilier.

Ekonomi

Inte heller detta år har månadsavgiften höjts. *Intäkterna* blev även i övrigt i stort sett oförändrade.

Vintervädret var fortsatt kallt, med någon ökning av värmekostnaden. Fastighetsskötseln blev i gengäld något billigare. I övrigt låg *förbrukningskostnaderna* stabilt och klart lägre än budget.

Kostnaderna för reparationer och *underhåll* kunde hållas under budget och betydligt lägre än föregående år.

Förvaltningskostnaderna hamnade på budget, och något lägre än föregående år.

För närvarande och kommande tre år debiteras föreningen halv *fastighetsavgift*.

Föreningen har sedan den bildats tillämpat s.k. progressiva *avskrivningar*. Med denna metod fås extremt låga avskrivningar under de inledande åren medan den senare delen av avskrivningsperioden i gengäld belastas med extremt höga. Styrelsen anser inte att detta är realistiskt. En verklighetstrogen avskrivningsplan ska ta fasta på att byggnaden slits jämnt under dess livstid, d.v.s. samma slitage nu som om 90 år. Styrelsen avser därför att under året upprätta en ny avskrivningsplan som bättre avspeglar underhålls- och renoveringsbehovet hos våra hus. Vår underhållsplan är därvid en viktig grund.

För att nu i någon mån rätta till tidigare års underavskrivningar har styrelsen beslutat att för 2013 använda tidigare års ansamlade överskott, 2.341.064 kr, till extra avskrivning. Tillsammans med ordinarie avskrivning enligt hittillsvarande plan på 165.256 kr och ett tänkt överskott på 547.059 kr blir årets totala avskrivning 3.053.379 kr. Se Not 1 för specifikation.

Räntekostnaderna minskade betydligt, delvis på grund av den extra amorteringen. Den mycket låga räntenivån fortsätter.

Årets resultat blev efter ovannämnda extraordinära poster naturligtvis ett stort underskott. Detta är alltså av engångskaraktär.

Fastighetens taxeringsvärde höjdes från 2013 med 41% och kommer förmodligen att höjas lite till under 2014.

Föreningens placering av *lån* och kapital omförhandlades med Swedbank vilket resulterade i förbättrade villkor. En extra amortering på 1,7 MSEK genomfördes. Totalt amorterade föreningen 2,1 MSEK under verksamhetsåret. Lånebördan har därmed minskat med dryga 5%. Föreningens belåningsgrad framgår i tabellen nedan.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är stabil.

Arvode till styrelsen har under 2013 utgått med 50.000 kr.

Några nyckeltal

		2009	2010	2011	2012	2013
Intäkter	[tkr]	2 835	2 926	2 840	2 848	2 842
Resultat	[tkr]	590	935	524	378	-2 341
Årsavgift	1) [kr/m ²]	710	710	710	710	710
Totala kostn	1) [kr/m ²]	623	552	642	685	1 437
varav värme	1) [kr/m ²]	76	82	74	84	86
varav räntor	1) 2) [kr/m ²]	429	249	362	372	328
Lån	1) [kr/m ²]	11 520	11 285	11 172	11 062	10 479
Belåning	3) [%]	69	72	72	71	48

- 1) Beräknat på total bostadsyta.
2) Inkluderar mottaget räntebidrag.
3) Beräknat som fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Akkumulerat resultat	2.341.064,-
Årets resultat	<u>-2.341.064,-</u>
Summa	0,-

disponeras sålunda:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	90.175,-
I ny räkning föres	<u>-90.175,-</u>
	0,-

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2013	2012
Intäkter			
Medlemsavgifter		2 559 728	2 560 860
Hyror garage o p-plats		262 212	262 212
Gemensamhetslokal		20 250	19 750
Övriga intäkter		0	4 834
Summa intäkter		2 842 190	2 847 656
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		311 750	303 398
Vatten		42 362	43 967
EI		68 558	69 042
Bredband, telefoni, TV		78 228	70 032
Trädgård		11 237	11 577
Städning		46 338	48 889
Sophämtning		40 059	32 272
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		41 490	60 529
Förbrukningsmaterial		6 892	9 751
Summa förbrukning		646 914	649 457
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		36 253	60 486
Uh VVS		0	0
Uh el		17 791	0
Uh hiss		30 528	27 660
Uh övrigt		6 633	1 365
Förbrukningsinventarier		13 535	66 465
Summa underhåll		104 740	155 975
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsmaterial, tele, porto		5 118	14 572
Försäkring		32 953	29 387
Bankkostnader		3 171	2 461
Ekonomisk förvaltning		54 875	67 574
Revision		11 250	-8 750
Övriga främmande tjänster		1 900	0
Stämmor och möten		8 101	1 994
Övrigt	7	-2 116	30 231
Arvoden		50 000	50 000
Sociala avgifter		5 105	9 141
Summa förvaltning		170 357	196 610
Skatt		24 805	27 983
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	3 053 379	154 112
Avskr byggnadsinventarier	2	0	2 372
Summa avskrivning		3 053 379	156 484

Handwritten signature and initials, possibly 'ABC' and 'me', in the bottom right corner.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2013	2012
Resultat efter avskrivningar		-1 158 005	1 661 147
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		63 547	12 257
Övr finansiella intäkter		0	4 686
<i>Summa intäkter</i>		63 547	16 943
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		1 246 606	1 352 967
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		1 246 606	1 352 967
Skatt			
Skatt Inkomstskatt		0	-52 517
Årets resultat		<u>-2 341 064</u>	<u>377 640</u>



BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2013	2012
-----------------	-----	------	------

TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark och byggnad	1,2	138 245 303	141 298 682
Inventarier	2	0	0
Summa anläggningstillgångar		138 245 303	141 298 682
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	3	2 846	28 185
Förutbetalda kostnader		45 600	44 921
Likvida medel	4	718 959	2 304 083
Summa omsättningstillgångar		767 405	2 377 189
Summa tillgångar		139 012 708	143 675 871

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		541 050	450 875
Summa bundet eget kapital		100 831 050	100 740 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 341 064	2 053 599
Årets resultat		-2 341 064	377 640
Summa fritt eget kapital		0	2 431 239
Summa eget kapital		100 831 050	103 172 114
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	5	37 798 834	39 898 834
Summa långfristiga skulder		37 798 834	39 898 834
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		14 197	115 826
Förutbetalda medlemsavgifter		97 833	179 936
Upplupna kostnader	6	270 783	274 473
Skatteskuld		11	27 983
Övriga skulder		0	6 705
Summa kortfristiga skulder		382 824	604 923
Summa skulder		38 181 658	40 503 757
Summa eget kapital och Skulder		139 012 708	143 675 871
Ansvarsförbindelser och ställda panter			
Fastighetsinteckningar		41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Belopp i kronor	2013	2012
Resultat efter finansposter	-2 341 064	325 123
+ Avskrivningar	3 053 379	156 484
- Inkomstskatt	0	52 517
	<u>712 315</u>	<u>534 124</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	24 660	22 864
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-222 099	72 146
	<u>514 876</u>	<u>629 134</u>
- Investeringar	0	0
- Amorteringar	-2 100 000	-400 000
	<u>-1 585 124</u>	<u>229 134</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	<u>-1 585 124</u>	<u>229 134</u>



Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2013	2012
-----------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Not 1 Avskrivningsplan

Föreningen har sedan den bildats tillämpat den avskrivningsplan som angavs i den ekonomiska planen 2006, och på vilken upplåtelse av lägenheterna har grundats. Där framgår att byggnaden skall skrivas av på 100 år enligt en progressiv modell. Dessa progressiva avskrivningar medför en extremt ojämn fördelning i tiden av föreningens kostnader. Styrelsen har därför valt att frångå den progressiva modellen för att istället tillämpa en linjär avskrivningsplan i vilken byggnadens olika komponenter skrivs av enligt förväntad livslängd.

Målsättningen är att från och med 2014 tillämpa den nya avskrivningsplanen som, så långt möjligt, överensstämmer med byggnadens framtida underhållsbehov.

Årets avskrivningar sker efter den gamla planen men, som framgår av förvaltningsberättelsen, med tillägg för att bättre komma i fas med nästa års nya plan. Årets avskrivningar är alltså av extraordinär karaktär.

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 enligt ovan		
Anskaffningsvärde		110 170 800	110 170 800
Ackumulerad avskrivning		-751 318	-597 206
Årets avskrivning enl nuvarande plan		-165 256	-154 112
Extra avskrivning lika med resultatet efter avskrivning enligt föregående rad		-547 059	
Extra avskrivning lika med från tidigare år ansamlade vinstmedel		-2 341 064	
	Bokfört värde	106 366 103	109 419 482
Inventarier	skrivs av med 20%		
Anskaffningsvärde		15 625	15 625
Ackumulerad avskrivning		-15 625	-13 253
Årets avskrivning		0	-2 372
	Bokfört värde	0	0

Belopp i kronor	2013	2012
Not 3 Övriga fordringar		
Fordran medlemmar	721	
Krediterad faktura från TeliaSonera	2 125	
Skattefordran		21 370
Ospecificerad fordran från 2011		6 815
Summa	2 846	28 185
Not 4 Likvida medel		
Kassa	4 493	4 335
Penningmarknadskonto Swedbank	714 466	272 494
Fasträntekonto Swedbank	0	1 300 000
Avräkningskonto UBC	0	727 254
Summa	718 959	2 304 083
Not 5 Hypotekslån		
Swedbank Hypotek 831-9 3,32% bundet 151125	13 905 770	13 905 770
Swedbank Hypotek 761-7 3,09% bundet 140628	13 823 077	13 823 077
Swedbank Hypotek 824-3 2,40% rörlig 3 mån	4 500 000	5 200 000
Swedbank Hypotek 827-6 2,12% rörlig 3 mån	5 569 987	6 969 987
Summa	37 798 834	39 898 834
Not 6 Upplupna kostnader		
Värme	39 086	
El	6 774	
Sophämtning	2 069	
Fastighetskötsel	3 338	
Revision	12 000	
Arvoden inkl arbetsgivaravgift	55 105	
Räntor	152 411	
Summa	270 783	
Not 7 Övriga kostnader		
Uppvaktningar	2 797	
Prenumerationer	500	
Korrigerig av IB och avrundningar	209	
Poster avseende 2012 och tidigare	-5 622	
Summa	-2 116	

Solna den *27* mars 2014

Monica Carlsson
Monica Carlsson

Benny Johansson
Benny Johansson

Anniqua Sjögren Lindström
Anniqua Sjögren Lindström

Yvonne Strömberg Nättarp
Yvonne Strömberg Nättarp

Per Bennet
Per Bennet

Min revisionsberättelse har avgivits den *2 april* 2014.

Christina Gotting
Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Brf Juvenalen 4
Yvonne Strömberg Nättarp
Anniqua Sjögren Lindström
Per Bennet

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 2013

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 2013 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 2013.

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 revisionssed 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.

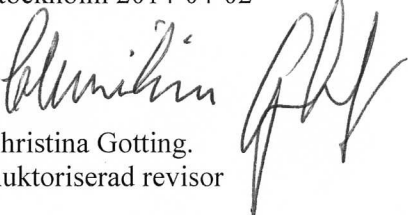
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 2014-04-02


Christina Gotting.
Auktoriserad revisor