

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2021.

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

Fastigheten

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.

Lägenhetsfördelning är:

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

Lägenheterna har sammanlagt 3 607 m² bostadsyta.

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

Taxeringsvärdet per 2021-12-31 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 omgivning
	Kenth Larsson	ansvarig periodiskt underhåll
	Lars Rask	löpande och periodiskt underhåll
		samt brandskyddsombud
	Lena Johnsson	ansvarig ekonomi
	Stig Rydberg	ansvarig löpande underhåll

Suppleanter:	Kerttu Lindström Ulf Grahn	Projekt inre Service Projekt Energi
Revisor:	Christina Gotting	auktoriserad revisor
Valberedning:	Maria Bennet Eeva Kazemi Vala	sammankallande

Under året har fem lägenheter bytt ägare. Vi kan konstatera att den låga omsättningen av lägenheter i föreningen som gällt sedan starten har brutits. Vi ser det som en naturlig generationsutveckling och att de flesta av våra medlemmar trivs med sitt boende här i Juvenalen.

På grund av de speciella omständigheter som rått i Sverige under 2021 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 ett telefonmöte, 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 8 (10) protokollförda möten samt ett konstituerande möte under verksamhetsåret. Information till medlemmarna, i form av en kort resumé, läggs ut på Juvenalens lösenordskyddade del av hemsida www.juvenalen.se och nu också i vår app Boappa efter varje styrelsemöte. I samband med vår höststäddag höll vi i år vår sedvanliga informationskväll där vi gick igenom föreningens ekonomi/förväntat resultat för året samt nyckeltal även för de kommande åren enligt vår långtidsprognos.

Prognoserna sträcker sig över ett 10 års perspektiv och bygger till stor del på vår 50-åriga underhållsplan. Under 2020 parkerades frågan om ny avskrivningsmodell från K2 till K3, se 2020 års Förvaltningsberättelse. I slutet av 2021 aktualiserades frågan på nytt efter att information inhämtats från redovisningsexperten på området. Under 2022 planeras övergång från K2 till K3 avskrivning.

Som ett led i det arbetet har styrelsen tagit fram ett förslag till omarbetad förvaltnings- och finanspolicy som skall föreläggas stämman för beslut.

Hysesavtalet där JM deltidshyrt gemensamhetslokalen har avslutats under året.

Medlemsaktiviteter

Årets stora event har varit vårt firande av 15 år sedan inflyttning. Vi fick tyvärr en del sena avbokningar på grund av misstänkta förkylningar där några medlemmar inte hann få sina tester i tid och med omtanke om våra medlemmars bästa. 15 års dagen inleddes på kvällen med ett glas bubbel i Juvelen för att därefter avnjuta en mycket trevlig och god middag med persisk mat på restaurang Banno i Solna.

Vårens städdag fick ställas in på grund av pandemin, men vi genomförde städdagen tidigt i november. Den var mycket välbesökt av såväl gamla medlemmar som nyinflyttade. Traditionenligt serverades grillkorv och förfriskningar. Vi har också genomfört en PUB-kväll i september varvid vi iakttog största möjliga försiktighet genom att begränsa antalet närvarande i Juvelen.

ly
WR
SR

W

da
18/10
/ob

Bokcirkeln har rullat på som vanligt och mötena har skett i Juvelen såväl som i trädgården när vädret tillåtit.

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

Fastighetens förvaltning

Den tekniska och fortlöpande förvaltningen har skötts av 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: Pre Zero AB
- hämtning av källsorterat: Pre Zero AB
- fastighetsskötsel: Cura Center AB
- fastighetsjour: "Snabba Ryck" Cura 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
- taksiktning: Norin och Hedlund AB
- lås SW: Iloq

Skötseln av trädgården har kontrakterats genom Crafttech AB, vilka även gjort en del omdisponeringar av rabatter och andra planteringar.

Fastighetens skötsel och husens 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 kvalitet och bedömer att vi får god valuta för våra pengar.

Avtalet med Crafttech AB har sagts upp och vi kommer från och med 1 januari att ha avtal med Fogel Mark & Trädgård AB.

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

Planerat underhåll utförs utifrån vår 50-åriga underhållsplan.

Underhållet under året har endast omfattat smärre målningsarbeten. De i planen planerade utbyten av viss teknisk utrustning har flyttats fram till kommande år. Skälet till flytten är att de fortfarande fungerar klanderfritt.

Löpande underhåll, se not 9

Brandtillsyn har genomförts under året, föreningens brandskyddsombud är Lars Rask.

Arbetsgrupper med specifika uppdrag

Trädgårdsgruppen: Föreningen har en arbetsgrupp med specifikt uppdrag för skötseln av trädgården. Gruppen består av Maria Bennet sammankallande, Kenth Larsson styrelsens representant och Monica Carlsson. Gruppen har haft löpande kontakt med entreprenören, följer upp arbetet och utvärderar olika utvecklingsmöjligheter.

Under året har gruppen utarbetat förslag till ny upphandling som, efter styrelsens godkännande, lett till att vi fr o m 2022 anlitar annan entreprenör

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.

Speciella utvecklingsprojekt

Projekt Inre Service leds av Kerttu Lindström och har till uppgift att utvärdera vilka tjänster som våra nuvarande och kommande medlemmar kommer att uppleva som värdefulla i sitt boende framgent. Fokus ligger i informationshantering och vilka "inre service tjänster" som kommer att värdesättas. Initialt har arbetet fokuserats på att modernisera vårt sätt att informera. Idag har vi hemsidan juvenalen.se, men vi testar en ny app – BoAppa. Under året har en grupp av våra medlemmar utbildats i användningen av app'en användningen växer.

Projekt Energi leds av Ulf Grahn. Projektet studerar både laddning av elbilar, dvs utveckling av våra garage- och utomhusp-platser för laddning av elbilar. Projektet har också utvärderat solpaneler och bergvärme möjligheter. Utvärdering av projektet gemensam el kan komma att bli del av laddningsprojektet, eller så drivs den tanken som ett separat utvecklingsprojekt senare.

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2021. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter blev det ovanligt mycket i år.

Extern uthyrning av Juvelen minskade betydligt medan övriga intäkter, huvudsakligen försäkringsersättning, tillkom.

Garage- och parkeringsavtalen uppdaterades i februari 2021 enligt rådande praxis. Bakgrund se 2020 års förvaltningsberättelse. Hyrorna är dock oförändrade.

I de senaste prognoserna har vi indikerat en ytterligare höjning för 2023. Beslut om det ligger på den kommande styrelsen att besluta om. Avskrivningarna utgör en betydande del av resultaträkningen.

Förbrukningskostnaderna steg på de flesta punkter, något mer är prognosticerat, medan *underhållskostnaderna* mer än halverades.

Förvaltningskostnaderna steg något, därtill kom jubileumsfirandet.
Fastighetsavgift. Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift.

Avskrivningarna höjdes enligt styrelsebeslut, se vidare Not 1 och 2.
Föreningens lån omförhandlades i slutet av 2020 och har medfört en sänkning av *räntekostnaderna* med 54%!

Årets resultat blev även i år ett överskott, denna gång med 178.367 kr.

Lån och löptider

I dagsläget har föreningen ett lån med 3 månaders bindning, ett lån med 2 årig bindningstid samt ett lån på 5 år. Snitträntan för samtliga lån var vid årsskiftet 0,41 % Amortering görs i den takt som likviditeten tillåter. Under den senaste 7-årsperioden har amortering gjorts med ca 1 mkr/år, se not 5. Troligtvis måste vi längre fram låna upp för vissa större underhållskostnader typ vid byte av fönster, ommålning av fastigheten och liknande och under dessa år görs ingen amortering.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är mycket stabil.

Arvode till styrelsen har under 2021 utgått med 11.000 kr plus lagstadgade arbetsgivaravgifter per ledamot.

Några nyckeltal

		2017	2018	2019	2020	2021
Intäkter	[tkr]	2 607	2 635	2 686	2 667	2 777
Resultat	[tkr]	-65	174	240	130	178
Årsavgift	1) [kr/m ²]	641	641	641	641	674
Driftskostnader	2) [kr/m ²]	426	359	349	374	378
varav värme	1) [kr/m ²]	83	85	83	77	82
Avskrivning	1) [kr/m ²]	244	244	244	244	305
Räntekostnad	1) [kr/m ²]	70	79	85	85	37
Lån	1) [kr/m ²]	9 537	9 232	8 927	8 678	8 289
Belåning	3) [%]	44	43	32	31	30
Räntekänslighet	4) [%]	15	14	14	14	12

- 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).

Driftskostnader (som banken definierar som förbrukning + underhåll + förvaltning + skatt) anses ska ligga på 400-450 kr/m² per år. Vi hamnar enligt tabellen ovan på 378 kr/m² vilket 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 37 kr/m² anses vara utomordentligt bra!

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

Detta summerat skulle enligt banken ge årsavgift om 700-900 kr/m², vi har 674 kr/m².

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Akkumulerat resultat	561.569,-
Årets resultat	178.367,-
Ur yttrefond ianspråktas	<u>30.125,-</u>
Summa	770 061,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	<u>770 061,-</u>
Summa	770 061,-

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

dy

M


WR

SR

APL
bb

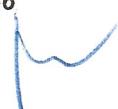
RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2021	2020
Intäkter			
Årsavgifter		2 430 351	2 312 628
Övriga avgifter		11 615	946
Hyror garage och p-plats		276 620	279 468
Gemensamhetslokal Juvenalen		31 200	74 369
Övriga intäkter		26 030	3
<i>Summa intäkter</i>		2 775 816	2 667 414
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		296 466	277 520
Vatten		36 881	39 305
El		63 711	49 538
Bredband, telefoni, TV		103 771	104 999
Trädgård		87 824	47 759
Städning		75 065	61 342
Sophämtning		70 669	48 677
Hisskötsel		55 392	48 736
Fastighetsskötsel		52 500	55 781
Snöröjning		6 250	6 250
<i>Summa förbrukning</i>		848 529	739 907
<i>Löpande underhåll</i>			
Uh mark/trädgård		0	95 100
Övrigt underhåll och reparationer	9	96 590	140 083
Förbrukningsmaterial		14 578	1 027
Förbrukningsinventarier		2 864	10 916
<i>Summa löpande underhåll</i>		114 032	247 126
<i>Planerat underhåll</i>			
		0	0
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		15 711	7 559
Försäkring		55 403	50 503
Bankkostnader		3 525	2 185
Ekonomisk förvaltning		78 610	65 384
Revision		18 075	17 725
Övriga främmande tjänster		15 552	38 032
Föreningsavgifter		5 520	5 410
Stämmor och möten		33 595	0
Övrigt		5 228	8 968
Arvoden		99 000	99 000
Sociala avgifter		10 108	10 108
<i>Summa förvaltning</i>		340 327	304 874
<i>Skatt</i> Fastighetsskatt/-avgift		59 808	58 592
<i>Avskrivning</i>			
Avskr byggnad	1,2	1 101 708	881 366
<i>Summa avskrivning</i>		1 101 708	881 366



 LR

 812





RESULTATTRAKNING

Belopp i kronor	Not	2021	2020
Resultat efter avskrivningar		311 413	435 549
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		0	0
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		0	0
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		133 996	305 785
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		133 996	305 785
Skatt			
Skatt Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>177 417</u>	<u>129 764</u>

WY WR SR

M

WY WR SR
bb

BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2021	2020
-----------------	-----	------	------

TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	31 879 200	31 879 200
Byggnad	1,2	99 094 833	100 196 541
Summa anläggningstillgångar		130 974 033	132 075 741
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		0	40 185
Förutbetalda kostnader		93 914	91 125
Upplupen hyresintäkt		0	0
Likvida medel	3,4	651 910	656 113
Summa omsättningstillgångar		745 824	787 423
Summa tillgångar		131 719 857	132 863 164

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	464 513
Summa bundet eget kapital		100 754 513	100 754 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		561 569	431 805
Årets resultat		177 417	129 764
Summa fritt eget kapital		738 986	561 569
Summa eget kapital		101 493 499	101 316 082
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån – långfristig del	5	9 700 000	19 800 000
Summa långfristiga skulder		9 700 000	19 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Hypotekslån – kortfristig del	5	20 200 000	11 500 000
Leverantörsskulder	7	55 772	18 680
Förutbetalda medlemsavgifter		39 550	49 378
Upplupna kostnader	8	166 653	144 427
Skatteskuld		4 984	4 882
Övriga skulder		59 399	29 715
Summa kortfristiga skulder		20 526 358	11 747 082
Summa skulder		30 226 358	31 547 082
Summa eget kapital och skulder		131 719 857	132 863 164

ey
 LR
 SR

M

Kohler
 66

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2021	2020
-----------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har väsentligen upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 (K2).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Not 1 Avskrivningsplan

Avskrivningen är linjär med 1,0% av hela byggnadens anskaffningsvärde.

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 1%		
Anskaffningsvärde		110 170 800	110 170 800
Akkumulerad avskrivning		-9 974 259	-9 092 893
Årets avskrivning enl plan		-1 101 708	-881 366
	Bokfört värde	99 094 833	100 196 541

Not 3 Likvida medel

Företagskonto SEB	642 410	646 744
Företagskonto SEB – Swish, lokalen	9 500	9 369
Summa	651 910	656 113

Not 4 Förändring i likvida medel

Årets resultat	177 417	129 764
+ Avskrivningar	1 101 708	881 366
	<u>1 279 125</u>	<u>1 011 130</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	37 396	-16 795
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	79 276	6 302
	<u>1 395 797</u>	<u>1 000 637</u>
- Investeringar	0	0
- Amorteringar	-1 400 000	-900 000
	<u>-4 203</u>	<u>100 637</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	<u>-4 203</u>	<u>100 637</u>

ay
LE
SE

ll

Adybe
bb

Belopp i kronor	2 021	2020
-----------------	-------	------

Not 5 Hypotekslån

SEB -4797	0,72% bu->251128	9 700 000	9 700 000
SEB -4738	0,31% bu->221128	10 100 000	10 100 000
SEB -4703	0,26% rörl 3 mån	10 100 000	11 500 000
	Summa	29 900 000	31 300 000

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
	Summa	9 700 000

Kortfristigt

SEB -4738	->221128	10 100 000
SEB -4703	->211128	10 100 000
	Summa	20 200 000

Not 6 Eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 7 Leverantörsskulder

Simlins Prostäd	5 971	
Prezero Recycling	2 089	
Menja Management	38 260	
Planima	6 120	
HLR Konsult	-2 248	
Bostadsrätterna	5 580	
	Summa	55 772

Not 8 Upplupna kostnader

Värme	46 513	
Ei	10 607	
Sophämtning	2 089	
Revision	17 800	
Arvoden inkl arbetsgivaravgift	89 516	
Räntor	128	
	Summa	166 653

Not 9 Övrigt underhåll och reparationer

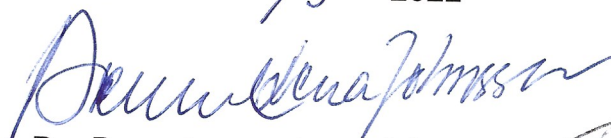
Ventilationsunderhåll	30 125	
Vattenskadeåtgärder	22 792	
Nedtagning av byggnadsplåtar	26 575	
Övriga småarbeten	17 098	
	Summa	96 590

ay LR SR

M

AK 10/10/21
66

Solna den 15/3 2022



Per Bennet

Lena Johnsson



Kenneth Larsson



Charlotte Carles



Lars Rask



Anniqua Sjögren Lindström



Stig Rydberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 17 mars 2022.



Christina Gotting
Auktoriserad revisor