

Årsredovisning 2025

Brf Juvenalen 4

769614-0917



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Juvenalen 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Juvenalen 8	2006	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners/Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 3 607 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 321 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Henrik Bennet	Ordförande
Christian Appelsved	Styrelseledamot
Erika Nilsson	Styrelseledamot
Lars Karlsson	Styrelseledamot
Lars Rask	Styrelseledamot
Maija Inkeri Adriansson	Styrelseledamot
Ulf Grahn	Styrelseledamot

Valberedning

Göran Östlund

Margareta Johansson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

David Oskar Petter Walman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-27. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

	Skandinaviska Enskilda Banken
	Bostadsrätterna
Bredband, TV, telefoni	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	Vattenfall
Fastighetsskötsel, fastighetsjour	Cura Center AB
Filter	Folkfilter AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Hemsida	Simply Brf.
Hiss/garageports besiktning	Kiwa Sweden AB
Hissunderhåll	Kone AB
Hushållssopor, källsortering	PreZero Recycling AB
Lås	Råsunda Säkerhetsentreprenad AB
Snöskottning tak	Solid Fastighetspartner
Städning	Simlins Prostäd AB
Underhåll garageport	UNA Portar AB
Underhållsplan	Planima AB
Vatten	Solna Vatten AB
Webbhotell	BRFNET/Svenska Virtuella System AB

Övrig verksamhetsinformation

Ett urval av de underhållsåtgärder som genomförts under året: Besiktning tak, brandsyn besiktning, utbyte tvättmaskin, nya brandsläckare garage, utbyte takfläkt, underhåll av sittbänkar, trappor m.m. målning av socklar, spaljéer m.m.

Mycket underhåll sköts på ideell basis av erfarna och kunniga medlemmar som arbetat med underhåll av fastigheter.

Medlemsaktiviteter

Vi förändrade under 2025 vår uppskattade uppvaktning med blommor av de som fyller jämt 70, 75, 80, 85 osv, till att bjuda in födelsedagsbarnen till föreningens julbord. Mycket uppskattad aktivitet. Julbord ordnas av en grupp av föreningens medlemmar.

Som vanligt arrangerade vi också PUB kvällar, vinprovning, bokklubb, matlagingsklubb för herrar och liknande medlemsaktiviteter samt städdag med tillhörande grillning i vår trädgård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året amorterade föreningen 1 500 000:- på befintliga lån.

Två lån omförhandlades i november vilket resulterade i höjd låneränta på ett lån.

Förändringar i avtal

Ett antal leverantörsavtal har omförhandlats vilket lett till lägre kostnader.

Övriga uppgifter

Krisberedskapsplan

I slutet av 2025 beslutade styrelsen att ta fram en krisberedskapsplan och en arbetsgrupp bestående av medlemmar från föreningen.

Fasadgrupp

Under året skapades en Fasadgrupp med uppgift att analysera hur vi skall förfara med den kommande uppfräschningen av fasaderna. Arbetet ligger i vår 50-åriga underhållsplan för 2026/2027.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 538 504	3 518 704	3 524 927	2 772 209
Resultat efter fin. poster	312 162	447 017	399 920	-50 445
Soliditet (%)	84	83	82	-
Yttre fond	-	381 419	464 513	464 513
Taxeringsvärde	166 476 000	130 000 000	130 000 000	130 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	893	884	884	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	90,6	89,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 903	7 319	7 652	8 040
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 763	7 319	7 652	8 040
Sparande / kvm totalyta, kr	331	374	384	294
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	24	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	109	102	87
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	19	21	12	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	135	150	137	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	2,81	2,89	0,78
Räntekänslighet (%)	7,73	8,28	8,66	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

I kostnaden för el ingår totalt 32 971 kr som tas ut via årsavgiften genom individuell mätning för laddning av bilar. Denna kostnad belastar därmed nyckeltalet energi/totalyta under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	40 114 000	-	-	40 114 000
Upplåtelseavgifter	60 176 000	-	-	60 176 000
Fond, yttre underhåll	381 419	-	-381 419	0
Uppskrivningsfond	27 120 800	-	-	27 120 800
Balanserat resultat	1 171 555	447 017	381 419	1 999 991
Årets resultat	447 017	-447 017	312 162	312 162
Eget kapital	129 410 791	0	312 162	129 722 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 999 991
Årets resultat	312 162
Totalt	2 312 153

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 312 153
	2 312 153

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 538 504	3 518 704
Övriga rörelseintäkter	3	88 411	-0
Summa rörelseintäkter		3 626 915	3 518 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 484 553	-1 251 497
Övriga externa kostnader	8	-106 072	-95 092
Personalkostnader	9	-91 860	-77 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 119 366	-900 612
Summa rörelsekostnader		-2 801 851	-2 324 605
RÖRELSERESULTAT		825 065	1 194 099
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 130	11 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-519 032	-759 041
Summa finansiella poster		-512 902	-747 082
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		312 162	447 017
ÅRETS RESULTAT		312 162	447 017

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	154 107 269	155 212 157
Maskiner och inventarier	12	202 282	173 250
Summa materiella anläggningstillgångar		154 309 551	155 385 407
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		154 309 551	155 385 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 070	14 120
Övriga fordringar	13	812 753	801 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	79 492	76 030
Summa kortfristiga fordringar		907 315	891 217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		907 315	891 217
SUMMA TILLGÅNGAR		155 216 866	156 276 624

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 290 000	100 290 000
Uppskrivningsfond		27 120 800	27 120 800
Fond för yttre underhåll		0	381 419
Summa bundet eget kapital		127 410 800	127 792 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 999 991	1 171 555
Årets resultat		312 162	447 017
Summa fritt eget kapital		2 312 153	1 618 572
SUMMA EGET KAPITAL		129 722 953	129 410 791
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 500 000	10 100 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	10 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 400 000	16 300 000
Leverantörsskulder		95 190	42 956
Skatteskulder		32 656	4 042
Övriga kortfristiga skulder		39 540	31 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	426 527	387 814
Summa kortfristiga skulder		19 993 913	16 765 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 216 866	156 276 624

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	825 065	1 194 099
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 119 366	900 612
	1 944 431	2 094 711
Erhållen ränta	6 130	11 959
Erlagd ränta	-517 974	-765 611
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 432 586	1 341 059
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 145	25 972
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	127 022	-116 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 554 463	1 250 863
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43 510	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 510	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 500 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	10 953	50 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	738 465	687 602
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	749 418	738 465

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Juvenalen 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,67 %
Stamledningar Värme	1,25 - 4,00 %
Fönster	2,00 %
Restpost	2,00 - 5,00 %
Fasader	1,67 %
Yttertak	1,67 %
Balkonger	1,43 %
El	2,86 %
Ventilation	2,50 %
Hissar	2,86 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 188 376	3 188 376
Hysesintäkter, p-platser	286 194	284 842
El	32 971	17 271
Övriga intäkter	30 963	28 215
Summa	3 538 504	3 518 704

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Försäkringsersättning	81 287	0
Övriga rörelseintäkter	7 125	0
Summa	88 411	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	45 039	42 500
Besiktning och service	93 650	132 706
Städning	68 989	63 976
Trädgårdsarbete	7 574	6 606
Övrigt	10 400	0
Snöskottning	5 641	8 334
Summa	231 293	254 121

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	55 590	4 796
Bostäder	0	7 494
Tvättstuga	750	1 626
Trapphus/port/entr	2 150	4 116
Soprum/miljöanläggning	10 002	0
Dörrar och lås/porttele	21 261	13 517
Övernattn./gästlägenhet	0	2 217
Ventilation	12 910	12 155
El	0	63 719
Hissar	25 690	0
Tak	35 069	0
Balkonger	0	-1 501
Försäkringsärende/vattenskada	140 087	0
Summa	303 509	108 139

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	90 980	71 201
Uppvärmning	409 279	394 061
Vatten	83 675	75 075
Sophämtning	111 358	111 004
Summa	695 292	651 341

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 437	66 762
Bredband/Kabeltv	95 578	104 304
Fastighetsskatt	95 444	66 830
Summa	254 459	237 896

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 696	37 326
Kontorsmaterial	0	2 736
Övriga förvaltningskostnader	20 327	14 640
Juridiska kostnader	3 124	0
Revisionsarvoden	14 613	16 175
Styr.möte/stämma/städdag	0	1 643
Ekonomisk förvaltning	53 788	15 045
Bankkostnader	1 864	1 867
Medlems- & föreningsavg	5 660	5 660
Summa	106 072	95 092

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	77 000	66 000
Sociala avgifter	14 860	11 404
Summa	91 860	77 404

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	519 032	759 041
Summa	519 032	759 041

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 170 800	169 170 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 170 800	169 170 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 958 643	-13 068 159
Årets avskrivning	-1 104 888	-890 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 063 531	-13 958 643
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	154 107 269	155 212 157
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 000 000</i>	<i>59 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 108 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark	66 368 000	59 000 000
Summa	166 476 000	130 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 630	202 630
Årets inköp	43 510	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	246 140	202 630
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 380	-19 252
Årets avskrivning	-14 478	-10 128
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 858	-29 380
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	202 282	173 250

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	63 335	62 602
Nabo Klientmedelskonto	405 303	727 746
Borgo	344 116	10 719
Summa	812 753	801 067

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 902	34 054
Fastighetsskötsel	7 500	7 500
Försäkringspremier	21 200	21 029
Förvaltning	13 890	13 447
Summa	79 492	76 030

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,57 %	10 100 000	10 100 000
SEB	2026-11-28	2,28 %	9 300 000	9 700 000
SEB	2027-11-28	2,61 %	5 500 000	6 600 000
Summa			24 900 000	26 400 000
Varav kortfristig del			19 400 000	16 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 900 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 890	11 371
EI	8 219	8 212
Uppvärmning	52 310	54 305
Utgiftsräntor	8 326	7 268
Förutbetalda avgifter/hyror	302 782	288 658
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	426 527	387 814

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 800 000	41 800 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med att uppdatera underhållsplanen med nya värden och enligt K3 lagstiftning har påbörjats.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Christian Appelsved
Styrelseledamot

Erika Nilsson
Styrelseledamot

Lars Karlsson
Styrelseledamot

Lars Rask
Styrelseledamot

Maija Inkeri Adriansson
Styrelseledamot

Per Henrik Bennet
Ordförande

Ulf Grahn
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

David Oskar Petter Walman
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 09:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 15:20

DOCUMENT ID:

ryTB8tY9bx

ENVELOPE ID:

Hk3BLKYcWe-ryTB8tY9bx

DOCUMENT NAME:

Brf Juvenalen 4, 769614-0917 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

cfc9787827511c3600693bbc71cada559a2e8632beff2d
cfe664ffa1288f96ddab5673f535326fd7b8823f5284823d
d21940f8f44581d4ecd51f4384758d1ef9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA ERIKA NILSSON erika.juvenalen@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 15:23 19.03.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 217.151.193.36
2. LARS ALLAN RASK lasserask94@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 15:48 19.03.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.38
3. PER BENNET per.h.bennet@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 15:52 19.03.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.119
4. Ulf Ingemar Grahn ulf.grahn@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 16:16 19.03.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.215.217
5. LARS KARLSSON lassekarlsson111@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 08:15 19.03.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.60.60
6. Maija Inkeri Adriansson maiya.juvenalen4@gmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 15:32 04.04.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.7.176
7. SVEN CHRISTIAN APPEL SVED chrapp@yahoo.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 17:13 19.03.2026 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.129.223
8. David Oskar Petter Walman david@walmans.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 09:43 06.04.2026 09:43	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.143.128

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 769614-0917

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 år 2025.

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 vår revision. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

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 2025-12-31 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 vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen 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 vår revision.

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

Som underlag för min uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden,

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

David Walman
Revisor

Walmans BRF-revisorer AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 09:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 15:20

DOCUMENT ID:

SJpSLKK5be

ENVELOPE ID:

rJaHUFY5-g-SJpSLKK5be

DOCUMENT NAME:

rb25.pdf

2 pages

SHA-512:

5baefd967100aa9ec936452abba0a361130a75bd4102b
deb4545842b02e0f1afb9fdfa0d5caa71f0399546bb28c5
bd4f91d370e10fd518ce3745e622eb3486fd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	Signed	06.04.2026 09:43	eID	Swedish BankID
david@walmans.se	Authenticated	06.04.2026 09:43	Low	IP: 37.123.143.128

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed