

BRF JUVENALEN 4

Org nr 769614-0917

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007

Styrelsen för Brf Juvenalen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 skall anta fysisk person som fyllt 55 år som medlem. 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 förvärvade den 22 september 2006 fastigheten Juvenalen 8 i Solna kommun.

Föreningen har tecknat avtal med Senorgården AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. 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

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning och sophämtning exkl. hushållssopor, under perioden 3 november 2006 - 31 december 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 1 april 2006 - 31 december 2008.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningen och denna har registrerats av Bolagsverket den 10 april 2006. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 11 april 2006.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Kreditinstitut	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2007-12-31	Amortering år 2008
Swedbank AB	6 933 333	4,16 %	2006-12-21	2010-12-21	6 902 481	30 852
Swedbank AB	7 000 000	4,18 %	2006-12-21	2011-12-21	6 995 142	5 373
Swedbank AB*	13 933 934	3,69 %	2007-01-15	2008-01-15	13 905 770	9 188
Swedbank AB	<u>13 933 933</u>	4,14 %	2007-01-15	2010-01-15	<u>13 905 769</u>	<u>36 752</u>
	41 800 000				41 709 162	82 165

* Lån nr 2752977559 har per 15 januari 2008 satts om med en ny rörlig räntesats som följer Swedbanks räntebas FTG. Kreditens slutförfallodag är den 30 april 2013.

Avräkning mot entreprenören

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens fastighet uppgår till 142 050 000 kr, varav mark 48 000 000 kr.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2007. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2007 följande utseende:

Anskaffningsvärde	142 050 000	Lån	41 800 000
Avskrivningar	-8 882	Amorteringar	-8 882
Likviditetsreserv	40 000	Insatser	40 114 000
		Upplåtelseavgifter	<u>60 176 000</u>
	<u>142 081 118</u>		142 081 118

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2006 och kommer att deklarerar som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2006. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret samt för lokaler t.o.m. den 31 mars 2007.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Räntebidrag

Föreningen har per 28 december 2006 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,03 procent.

Räntebidrag har lämnats med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 35 569 000 kr under 2007, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 65 medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2006 och avslutades under december 2006. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har inga överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Styrelsen har efter räkenskapsårets utgång beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnader. Den nya principen utgår från byggnadernas bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2008.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med fem procent fr.o.m. den 1 januari 2008.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2007 haft följande sammansättning :

Jan Carles	Ledamot	Ordförande
Yvonne Strömberg Nettarp	Ledamot	
Anniqua Sjögren Lindström	Ledamot	
Benny Johansson	Ledamot	
Krister Holmqvist	Ledamot	
Eeva Kazemi Vala	Suppleant	
Sten Tage Rööf	Suppleant	
Mats Farell	Suppleant	

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

Styrelsen har hållit 10 (3) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Lars Rask Sammankallande
Björn Ekenberg

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 mars 2006.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/m² lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll på fastigheten.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat	275 796
----------------	---------

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	90 175
i ny räkning överföres	185 621

275 796

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	070101 -071231	060317 -061231 (10 mån)
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 356 173	0
Hysesintäkter garage, p-platser		248 400	0
Övriga rörelseintäkter	1	150	0
Summa intäkter		2 604 723	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-208 436	0
Taxebundna kostnader	3	-394 874	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-28 099	0
Kabel-TV		-39 075	0
Fastighetsskatt		-11 440	0
JM AB enl. avtal		-180 816	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-862 740	0
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-23 036	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-39 726	0
Revisionsarvode		-24 438	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-71 000	0
Övriga externa kostnader		-6 431	0
Summa övriga externa kostnader		-164 631	0
Avskrivningar	5, 6	-91 591	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 485 761	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		171 650	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 151	0
Räntekostnader för fastighetslån		-1 627 850	0
Avgår räntebidrag		295 448	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 161 903	0
RESULTAT FÖRE SKATT		323 858	0
Skatt		-48 062	0
ÅRETS RESULTAT		275 796	0

BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

141 959 162

142 050 000

Inventarier

6

14 872

0

Summa materiella anläggningstillgångar

141 974 034

142 050 000

Summa anläggningstillgångar

141 974 034

142 050 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

67 508

76 143

Avräkningskonto förvaltare

1 578 935

435 619

Summa kortfristiga fordringar

1 646 443

511 762

Kassa och bank

Bank

292 848

71 071 722

Summa kassa och bank

292 848

71 071 722

Summa omsättningstillgångar

1 939 291

71 583 484

SUMMA TILLGÅNGAR

143 913 325

213 633 484

BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

40 114 000

99 490 000

Upplåtelseavgifter

60 176 000

0

Summa bundet eget kapital

100 290 000

99 490 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

275 796

0

Summa fritt eget kapital

275 796

0

Summa eget kapital

100 565 796

99 490 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

0

71 066 667

Fastighetslån

41 626 997

13 870 059

Summa långfristiga skulder

41 626 997

84 936 726

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

82 165

63 274

Leverantörsskulder

786 810

0

Skuld JM AB

191 737

28 913 492

Skatteskulder

59 502

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

600 318

229 992

Summa kortfristiga skulder

1 720 532

29 206 758

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

143 913 325

213 633 484

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.

Årets avskrivning har skett enligt amortering och uppgår till 90 838 kr.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan fr.o.m. räkenskapsåret 2008, 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.

Avskrivningar görs från och med månaden efter det att slutbesiktning av föreningens fastighet skett eller att slutfinansiering skett.

Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 93 959 kr.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier 5 år

I balansräkningen har belopp för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Slutlig fördelning kommer att ske under 2008 utifrån erhållet taxeringsvärde.

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 redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

NOTER

1 Övriga rörelseintäkter

	2007	060317-061231
Betalningspåminnelse	150	0

2 Fastighetsskötsel

	2007	060317-061231
Fastighetsskötsel	180 000	0
Trädgård	13 158	0
Mindre reparationer	15 278	0
	208 436	0

3 Taxebundna kostnader

	2007	060317-061231
El	67 335	0
Uppvärmning	262 505	0
Vatten	45 866	0
Sophämtning	19 168	0
	394 874	0

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2007	060317-061231
Styrelsearvode	30 000	0
Sociala kostnader	9 726	0
	39 726	0

5 Byggnader och mark

	071231	061231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	94 050 000	0
Inköp	0	94 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	94 050 000	94 050 000
 Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-90 838	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 838	0
 Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	48 000 000	0
Inköp	0	48 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	48 000 000	48 000 000
 Bokfört värde byggnader och mark	141 959 162	142 050 000

6 Inventarier

	071231	061231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	15 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 625	0
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-753	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-753	0
 Bokfört värde	14 872	0

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	071231	061231
Länsförsäkringar	20 875	23 924
Kabel TV	10 001	9 525
Telia	0	874
Upplupna räntebidrag	36 632	41 820
	67 508	76 143

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	99 490 000		
Ökning av insatskapital		60 176 000	
Minskning av insatskapital	-59 376 000		
Årets resultat			275 796
Belopp vid årets utgång	40 114 000	60 176 000	275 796

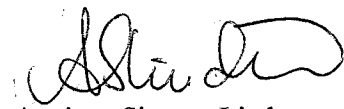
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	071231	061231
Upplupna räntekostnader	306 598	22 773
Upplupna revisionsarvoden	15 000	0
Upplupna styrelsearvoden	30 000	0
Upplupna sociala kostnader	9 726	0
Interimsskulder	37 650	302
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	201 344	206 917
	600 318	229 992

Stockholm 2008 - 04 01
Brf Juvenalen 4


Jan Carles
Ordförande

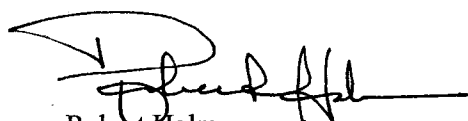

Yvonne Strömberg Nettarp
Ledamot


Anniqua Sjögren Lindström
Ledamot


Benny Johansson
Ledamot


Krister Holmqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008 - 04 - 04
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 2007. 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.

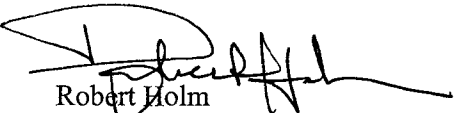
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 4 april 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm

Auktoriserad revisor