

BRF JUVENALEN 4

Org nr 769614-0917

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Juvenalen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens tredje 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 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

Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2009 är UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.11.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2007 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2012 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 200 680 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2009	143 343 kronor
År 2010	100 340 kronor
År 2011	57 337 kronor

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5,0 procent fr.o.m. den 1 januari 2008. Den genomsnittliga årsavgiften under 2008 var 686 kr/m².

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 3,5 procent fr.o.m. den 1 januari 2009. Ny genomsnittlig årsavgift är 710 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 64 (65) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har en (inga) överlåtelser skett.

Verksamhet under året

Styrelsen har under räkenskapsåret 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 har tillämpat den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. innevarande räkenskapsår.

Efter en medlemsenkät, med 36 positiva svar, tillsattes 21 maj en konstgrupp med uppdrag att försköna våra entreer. I december uppsattes 10 litografier, 5 st i vardera entren. Konstverken har skänkts av medlemmarna i gruppen.

En grill har inköpts till uteplatsen, och den invigdes med grillparty 11 juni med 41 deltagande medlemmar. En kräftskiva för medlemmarna avhölls 26 augusti med fylld gemensamhetslokal, och pubaftnar har anordnats med stort deltagande den 6 mars och 19 november. Ett adventskaffe anordnades 28 november med ett 30-tal deltagare.

En mindre julgran inköptes och sattes upp på uteplatsen under advent.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2008 haft följande sammansättning :

Jan Carles	Ledamot	Ordförande
Krister Holmqvist	Ledamot	Vice ordförande
Benny Johansson	Ledamot	
Anniqua Sjögren Lindström	Ledamot	
Yvonne Strömberg Nettarp	Ledamot	
Sten Tage Röös	Suppleant	
Mats Farell	Suppleant	
Paul Ahlkvist	Suppleant	

Vid stämman avgick Eeva Kazemi Vala ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 8 (10) stycken 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

Björn Ekenberg Sammankallande
Lars Rask

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 mars 2006.

Nyckeltal

	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	30 488
Lån per m ² bostadsyta kr	11 543
Genomsnittlig skuldränta %	4,42
Fastighetens belåningsgrad %	37,86

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

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. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	185 621
årets resultat	180 195
	365 816

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll,	
i enlighet med stadgarna, avsättes	90 175
i ny räkning överföres	275 641
	365 816

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	080101 -081231	070101 -071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 474 172	2 356 173
Hysesintäkter garage, p-platser	1	248 400	248 400
Övriga rörelseintäkter	2	45 685	150
Summa intäkter		2 768 257	2 604 723
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-234 908	-214 867
Taxebundna kostnader	4	-391 800	-394 874
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-25 262	-28 099
Kabel-TV		-40 004	-39 075
Fastighetsskatt	5	11 440	-11 440
JM AB enl avtal		0	-180 816
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-680 534	-869 171
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-10 342	-23 036
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	6	-43 353	-39 726
Revisionsarvode		-31 000	-24 438
Arvode för ekonomisk förvaltning		-71 000	-71 000
Summa övriga externa kostnader		-155 695	-158 200
Avskrivningar	7, 8	-113 205	-91 591
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 818 823	1 485 761
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		9 436	171 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 892	-1 151
Räntekostnader för fastighetslån		-1 843 323	-1 627 850
Avgår räntebidrag		200 676	295 448
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 636 103	-1 161 903
RESULTAT FÖRE SKATT		182 720	323 858
Skatt		-2 525	-48 062
ÅRETS RESULTAT		180 195	275 796

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

141 849 082

141 959 162

Inventarier

8

11 747

14 872

Summa materiella anläggningstillgångar

141 860 829

141 974 034

Summa anläggningstillgångar

141 860 829

141 974 034

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar

59 920

0

Avräkningskonto förvaltare

952 412

1 578 935

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

70 907

67 508

Summa kortfristiga fordringar

1 083 239

1 646 443

Kassa och bank

Handkassa

3 995

0

Bank

108 614

292 848

Summa kassa och bank

112 609

292 848

Summa omsättningstillgångar

1 195 848

1 939 291

SUMMA TILLGÅNGAR

143 056 677

143 913 325

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

90 175

0

Inbetalda insatser

40 114 000

40 114 000

Upplåtelseavgifter

60 176 000

60 176 000

Summa bundet eget kapital

100 380 175

100 290 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

185 621

0

Årets resultat

180 195

275 796

Summa fritt eget kapital

365 816

275 796

Summa eget kapital

100 745 991

100 565 796

Långfristiga skulder

11

Fastighetslån

41 562 639

41 626 997

Summa långfristiga skulder

41 562 639

41 626 997

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

73 546

82 165

Leverantörsskulder

38 324

786 810

Skuld JM AB

0

191 737

Skatteskulder

50 587

59 502

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

585 590

600 318

Summa kortfristiga skulder

748 047

1 720 532

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

143 056 677

143 913 325

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

41 800 000

41 800 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	080101 081231	070101 071231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	182 720	323 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	113 205	91 591
Betald skatt	-11 440	11 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	284 485	426 889
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	-63 319	8 635
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-963 572	-27 545 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-742 406	-27 110 204
Investeringsverksamheten		
Inventarier	0	-15 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-15 625
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	800 000
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-64 358	-43 309 729
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 358	-42 509 729
Årets kassaflöde	-806 764	-69 635 558
Likvida medel vid årets början	1 871 784	71 507 342
Likvida medel vid årets slut	1 065 020	1 871 784

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

Föreningens fastighet har under året åsatts värdeår 2006 och därmed erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för fördelning av posterna byggnad respektive mark i balansräkningen.

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.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltaren.

NOTER

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

1 Hyra garage/parkering

	2008	2007
Hyra garage	237 600	237 600
Hyra parkering	10 800	10 800
	248 400	248 400

2 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Hysesintäkter för gemensamhetslokal	21 400	0
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	6 000	0
Övriga ersättningar från hyresgäster	17 875	0
Betalningspåminnelse	250	150
Krav	160	0
	45 685	150

3 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Fastighetsskötsel	180 000	180 000
Trädgård	0	13 158
Mindre reparationer	9 424	15 278
Reparationer ventilation	18 748	0
Förbrukningsinventarier och -material	26 736	6 431
	234 908	214 867

4 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	80 276	67 335
Uppvärmning	234 476	262 505
Vatten	45 498	45 866
Sophämtning	31 550	19 168
	391 800	394 874

5 Fastighetsskatt

	2008	2007
Fastighetsskatt	0	11 440
Fastighetsskatt, ändrad taxering	-11 440	0
	-11 440	11 440

6 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	2007
Styrelsearvode	35 000	30 000
Sociala kostnader	8 353	9 726
	43 353	39 726

7 Byggnader och mark

	081231	071231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	94 050 000	94 050 000
Omklassificeringar	16 120 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	110 170 800	94 050 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-90 838	0
Årets avskrivningar	-110 080	-90 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 918	-90 838
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	48 000 000	48 000 000
Omklassificeringar	-16 120 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	31 879 200	48 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	141 849 082	141 959 162
Taxeringsvärden byggnader	47 000 000	0
Taxeringsvärden mark	13 600 000	0
	60 600 000	0

8 Inventarier

	081231	071231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	15 625	0
Inköp	0	15 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 625	15 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-753	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3 125	-753
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 878	-753
Bokfört värde	11 747	14 872

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Förtutbetalad försäkringspremie	21 936	20 875
Förtutbetalad kabel-TV	10 590	10 001
Förutbetalad förvaltningskostnad	12 516	0
Upplupna räntebidrag	25 638	36 632
Övriga poster	227	0
	70 907	67 508

10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	40 114 000	60 176 000			275 796
Disposition av föregående års resultat			90 175	185 621	-275 796
Årets resultat					180 195
Belopp vid årets utgång	40 114 000	60 176 000	90 175	185 621	180 195

11 Långfristiga skulder

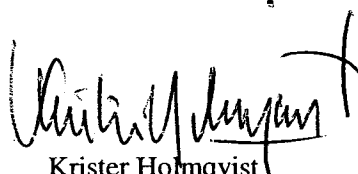
	081231	071231
Swedbank, ränta 4,16 %, bundet till 2010-12-21	6 871 629	6 902 481
Swedbank, ränta 4,18 %, bundet till 2011-12-21	6 989 769	6 995 142
Swedbank, ränta 4,14 %, bundet till 2010-01-15	13 869 017	13 905 769
Swedbank, ränta 5,15 %, bundet till 2009-02-28	13 905 770	13 905 770
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-73 546	-82 165
	41 562 639	41 626 997

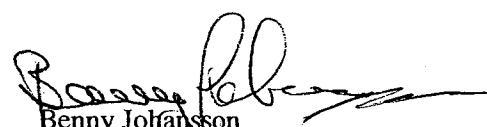
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	081231	071231
Upplupna räntekostnader	263 673	306 598
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	33 000	30 000
Upplupna sociala kostnader	10 370	9 726
Interimsskulder	41 114	37 650
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	222 432	201 344
	585 589	600 318

Solna den 19 mars 2009
Brf Juvenalen 4


Jan Carles
Ordförande

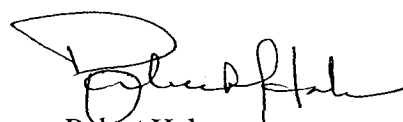

Krister Holmqvist
Ledamot


Benny Johansson
Ledamot


Anniqua Sjögren Lindström
Ledamot


Yvonne Strömberg Nettarp
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2009
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 2008. 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.

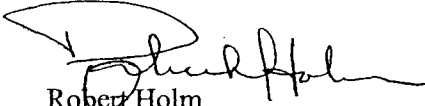
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 20 mars 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm

Auktoriserad revisor