

BRF JUVENALEN 4

Org nr 769614-0917

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan januari 2009. Den genomsnittliga årsavgiften är 710 kr/m².

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter 2011.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 63 (64) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har två lägenheter, 2201 och 2403, överlåtits.

Verksamhet under året

Under året har två städdagar genomförts med stort deltagarantal. Verksamheten avrundades med korvgrillning på gården. Pubaftnar har genomförts vid två tillfällen. Kräftskiva avhölls i augusti på gården. Adentskaffe anordnades den 1 december. Samtliga evenemang genomfördes till självkostnadspris för deltagarna.

Reglerna samt avgiften för att hyra gemensamhetslokalen förändrades under året.

Föreningen tecknade under året en ny typ av försäkring vilken även innehåller skydd för bostadsrättsinnehavare.

Underhållsplan för våra båda fastigheter har upprättats. Golven i entréer och trapphus har behandlats med stenfix.

Medlemmarna har under årets informerats om brandskydd. Brandskyddsbesiktning genomfördes i september. Föreningen har införskaffat tre brandsläckare samt brandfiltar.

Lista över närmast anhörig har upprättats.

Föreningen har köpt en ugn till gemensamhetslokalen.

Fyra partytält har inköpts.

Filterbyte genomfördes på föreningens bekostnad under september.

Efter kontakt från föreningen har kommunen placerat ut stora stenar för att förhindra biltrafik vid boulebanan.

En enkät bland medlemmarna - Kunskap lönar sig - gav flera positiva svar.

Snöslunga har införskaffats samtidigt som en enkät bland medlemmarna visade stort intresse för att delta i snöskottning under vintern

Styrelse

Efter ordinarie årsstämma den 20 april har styrelsen haft följande sammansättning

Jan Carles	Ledamot	Ordförande
Krister Holmqvist	Ledamot	Vice ordförande
Benny Johansson	Ledamot	Fastighetsansvarig
Anniqa Sjögren Lindström	Ledamot	Sekreterare
Yvonne Strömberg Nettarp	Ledamot	Ekonomi
Sten Tage Röös	Suppleant	
Mats Farell	Suppleant	
Jane Cederqvist	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 8 (8) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

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>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	39 256	39 292	39 326
Lån per m ² bostadsyta kr	11 285	11 520	11 543
Genomsnittlig skuldränta %	2,45	3,52	4,42
Fastighetens belåningsgrad %	28,36	29,05	29,11

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

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	774 988
årets resultat	934 678
	1 709 666

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll,	
i enlighet med stadgarna, avsättes	90 175
i ny räkning överföres	1 619 491
	1 709 666

Föreningens ekonomiska ställning

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

		100101	090101
RESULTATRÄKNING	NOT	-101231	-091231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 560 860	2 560 860
Hyresintäkter garage, p-platser	1	262 212	258 759
Övriga rörelseintäkter	2	102 860	15 499
Summa intäkter		2 925 932	2 835 118
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-262 933	-158 501
Taxebundna kostnader	4	-456 455	-422 134
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-28 296	-26 622
Kabel-TV		-45 463	-48 104
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-793 147	-655 361
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-21 364	-33 606
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	5	-39 500	-38 079
Revisionsarvode		-40 125	-26 261
Arvode för ekonomisk förvaltning		-61 749	-47 891
Övriga externa kostnader		-1 269	-2 700
Summa övriga externa kostnader		-164 007	-148 537
Avskrivningar	6, 7	-135 221	-124 213
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 833 557	1 907 007
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		9 512	7 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257	-2 770
Räntekostnader för fastighetslån		-1 008 474	-1 463 659
Avgår räntebidrag		100 340	143 348
Summa resultat från finansiella investeringar		-898 879	-1 315 556
RESULTAT FÖRE SKATT		934 678	591 451
Skatt		0	-1 930
ÅRETS RESULTAT		934 678	589 521

BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	141 595 898	141 727 994
Inventarier	7	5 497	8 622
Summa materiella anläggningstillgångar		141 601 395	141 736 616

Summa anläggningstillgångar		141 601 395	141 736 616
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		21 815	11 592
Övriga fordringar		67 809	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 545	83 504
Avräkningskonto förvaltare		1 742 037	1 670 817
Summa kortfristiga fordringar		1 896 206	1 765 913

Kassa och bank

Handkassa		380	3 995
Bank		28 860	29 240
Summa kassa och bank		29 240	33 235

Summa omsättningstillgångar		1 925 446	1 799 148
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		143 526 841	143 535 764
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	40 114 000	40 114 000
Upplåtelseavgifter	60 176 000	60 176 000
Föreningens fond för yttre underhåll	270 525	180 350
Summa bundet eget kapital	100 560 525	100 470 350

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	774 988	275 641
Årets resultat	934 678	589 521
Summa fritt eget kapital	1 709 666	865 162

Summa eget kapital

102 270 191 101 335 512

Långfristiga skulder

Fastighetslån	10	40 299 106	41 479 523
Summa långfristiga skulder		40 299 106	41 479 523

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	10	406 996	73 928
Leverantörsskulder		52 149	209 369
Skatteskulder		1 933	4 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	496 466	432 977
Summa kortfristiga skulder		957 544	720 729

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

143 526 841 143 535 764

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

	100101	090101
KASSAFLÖDESANALYS	101231	091231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	934 677	591 452
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	135 221	124 213
Betald skatt	-2 522	-48 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 067 376	667 603
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	-59 073	35 731
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	239 339	18 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 247 642	722 148
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-1 180 417	-83 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 180 417	-83 116
Årets kassaflöde	67 225	639 032
Likvida medel vid årets början	1 704 052	1 065 020
Likvida medel vid årets slut	1 771 277	1 704 052

BOOKSLUTSKOMMENTARER

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

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

1 Hyra garage/parkering

	2010	2009
Hyra garage	250 800	247 500
Hyra parkering	11 412	11 259
	262 212	258 759

2 Övriga rörelseintäkter

	2010	2009
Hysesintäkter för gemensamhetslokal	14 550	15 500
Övriga ersättningar från hyresgäster	88 310	0
	102 860	15 500

3 Fastighetsskötsel

	2010	2009
Fastighetsskötsel	34 125	49 912
Städning	55 373	53 856
Hiss	25 553	22 445
Gemensamhetsanläggning	0	739
Snöröjning	6 831	0
Trädgård	3 350	9 272
Mindre reparationer	113 778	9 954
Förbrukningsinventarier och -material	23 924	12 323
	262 934	158 501

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	74 876	69 803
Uppvärmning	295 731	273 175
Vatten	46 826	41 755
Sophämtning	39 022	37 401
	456 455	422 134

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Styrelsearvode	35 000	32 000
Sociala kostnader	4 500	6 079
	39 500	38 079

6 Byggnader och mark

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	110 170 800	110 170 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	110 170 800	110 170 800
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-322 006	-200 918
Årets avskrivningar	-132 096	-121 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-454 102	-322 006
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	31 879 200	31 879 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	31 879 200	31 879 200
Bokfört värde byggnader och mark	141 595 898	141 727 994
Taxeringsvärden byggnader	41 000 000	47 000 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	13 600 000
	56 200 000	60 600 000

7 Inventarier

	101231	091231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	15 625	15 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 625	15 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 003	-3 878
Årets avskrivningar enligt plan	-3 125	-3 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 128	-7 003
Bokfört värde	5 497	8 622

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	101231	091231
Förtutbetalad försäkringspremie	24 317	23 433
Förutbetalad kabel-TV	11 141	10 590
Förutbetalad förvaltningskostnad	15 812	15 438
Upplupna räntebidrag	12 821	18 316
Upplupen intäkt, uthyrning lokal	0	15 500
Övriga poster	454	227
	64 545	83 504

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	40 114 000	60 176 000	180 350	275 641	589 521
Disposition av före- gående års resultat			90 175	499 346	-589 521
Årets resultat					934 678
Belopp vid årets utgång	40 114 000	60 176 000	270 525	774 987	934 678

10 Långfristiga skulder

	101231	091231
Swedbank, ränta 3,67 %, bundet till 2013-10-25	6 000 000	6 840 777
Swedbank, ränta 4,18 % bundet till 2011-12-21	6 977 255	6 983 827
Swedbank, ränta 2,30 %, rörligt, fast 3-mån.ränta	13 823 077	13 823 077
Swedbank, ränta 2,32 %, rörligt 3-mån	13 905 770	13 905 770
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-406 996	-73 928
	40 299 106	41 479 523

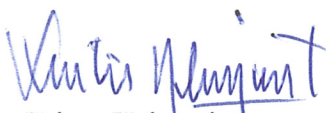
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	101231	091231
Upplupna räntekostnader	125 587	59 753
Upplupna revisionsarvoden	30 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Upplupna sociala kostnader	11 000	11 000
Interimsskulder	60 487	77 015
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	234 393	230 208
	496 467	432 976

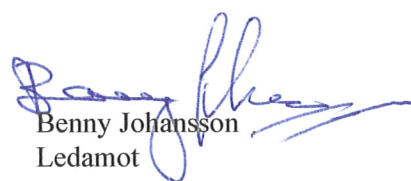
Solna den 4 maj 2011
Brf Juvenalen 4



Jan Carles
Ordförande



Krister Holmqvist
Ledamot



Benny Johansson
Ledamot

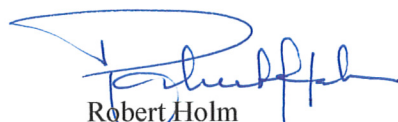


Annikua Sjögren Lindström
Ledamot



Yvonne Strömberg Nettarp
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5 maj 2011
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 2010. 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 5 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Auktoriserad revisor