

BRF JUVENALEN 4

Org nr 769614-0917

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf Juvenalen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, vilket är föreningens femte 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 If.

Gemensamma utrymmen

I hus 1 entréplan finns en gemensamhetslokal med övernattningsrum.

Väsentliga servitut

Föreningen har ett förmånsservitut avseende in- och utfart.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Avtal finns med A.S Underhåll AB.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2009 är UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.10.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är 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 52 558 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.



Årsavgifter

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

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter 2012.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 63 (63) medlemmar, samt 1 dödsbo.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har en lägenhet, 2203, överlåtits.

Verksamhet under året

Under 2011 har två städdagar genomförts med stort deltagande. Verksamheten avslutades med korvgrillning på gården.

Två Pubaftnar har genomförts, kräftskiva avhållits. Samtliga evenemang till självkostnadspris. Föreningen ersatte adventskaffet med 5-årsjubileum med buffé i gemensamhetslokalen. Ett mycket uppskattat evenemang.

Föreningen sade under året upp avtalet med ComHem rörande leverans av tv, tele och bredband efter att ha konsulterat medlemmarna i en enkät. Nya offerter har tagits in.

Avtal med Vattenfall har tecknats för tre år framåt till fast pris.

Brandsyn genomfördes under året utan anmärkningar.

Separering av matavfall inleddes under året.

Föreningen har krävt tillbaka skatt på inkomsträntor fr o m 2006.

Ny fastighetsförsäkring har tecknats hos If.

Backventiler har bytts i samtliga lägenheter. JM bekostade arbetet, FM Matsson bekostade materialet.

Vatteninträngning i garaget har åtgärdats. JM bekostade arbetet. Garantifråga.

Fläktsystemet har byggts om. Överliggare runt uteplatserna på gården har plåtskotts. Spaljé har satts upp längs gårdens norrsida. Väl synligt gatunummer har satts upp vid 90:ans entré.

Solna stad har lagt ut stora stenar vid 94:ans brandväg för att förhindra trafik. Så kallade "liggande poliser" har placerats ut på vägen upp till Solna gymnasium för att sänka hastigheten. Serviceavtal har tecknats med Norrenergi rörande fjärrvärmecentralen.

Jane Cederqvist lämnade styrelsen på egen begäran under året och ersattes av Monica Carlsson.

Styrelse

Efter ordinarie årsstämma den 17 maj har styrelsen haft följande sammansättning

Jan Carles	Ledamot	Ordförande
Krister Holmqvist	Ledamot	Vice ordförande
Benny Johansson	Ledamot	Fastighetsansvarig
Anniqua Sjögren Lindström	Ledamot	Sekreterare
Yvonne Strömberg Nettarep	Ledamot	Ekonomi
Sten Tage Röös	Suppleant	
Mats Farell	Suppleant	
Monica Carlsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 7 (8) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

BN

Revisorer

Gottings revision AB
Huvudansvarig Christina Gotting

Ordinarie

Valberedning

Björn Ekenberg
Bengt Holmqvist

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 mars 2006.

Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	39 216	39 256	39 292
Lån per m ² bostadsyta kr	11 172	11 285	11 520
Genomsnittlig skuldränta %	3,37	2,45	3,52
Fastighetens belåningsgrad %	28,06	28,36	29,05

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	1 619 490
årets resultat	524 284
	2 143 774

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	90 175
i ny räkning överföres	2 053 599
	2 143 774

Föreningens ekonomiska ställning

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



		110101	100101
RESULTATRÄKNING		-111231	-101231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 560 860	2 560 860
Hysesintäkter garage, p-platser	1	262 212	262 212
Hysesintäkter gemensamhetslokal	2	16 750	14 550
Övriga rörelseintäkter		2	88 311
Summa intäkter		2 839 824	2 925 933
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-203 423	-262 933
Taxebundna kostnader	4	-410 291	-456 455
Kabel-TV		-45 116	-45 463
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-658 830	-764 851
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-83 981	-84 383
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-73 431	-39 500
Revisionsarvode		-27 500	-40 125
Övriga externa kostnader		-21 402	-28 296
Summa övriga externa kostnader		-206 314	-192 304
Avskrivningar	6, 7	-146 229	-135 221
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 828 451	1 833 557
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		8 115	9 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-748	-257
Räntekostnader för fastighetslån		-1 364 092	-1 008 474
Avgår räntebidrag		52 558	100 340
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 304 167	-898 879
RESULTAT FÖRE SKATT		524 284	934 678
ÅRETS RESULTAT		524 284	934 678



BALANSRÄKNING

NOT

111231

101231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	141 452 794	141 595 898
Inventarier	7	2 372	5 497
Summa materiella anläggningstillgångar		141 455 166	141 601 395

Summa anläggningstillgångar		141 455 166	141 601 395
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		45	0
Skattefordringar		20 031	21 815
Övriga fordringar		6 815	67 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	69 079	64 545
Avräkningskonto förvaltare		1 246 258	1 742 037
Summa kortfristiga fordringar		1 342 228	1 896 206

Kassa och bank

Handkassa		0	380
Bank		828 691	28 860
Summa kassa och bank		828 691	29 240

Summa omsättningstillgångar		2 170 919	1 925 446
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

143 626 085	143 526 841
--------------------	--------------------



BALANSRÄKNING

NOT

111231

101231

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

360 700

270 525

Summa bundet eget kapital

100 650 700

100 560 525

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 619 490

774 988

Årets resultat

524 284

934 678

Summa fritt eget kapital

2 143 774

1 709 666

Summa eget kapital

102 794 474

102 270 191

Långfristiga skulder

Fastighetslån

10

39 891 290

40 299 106

Summa långfristiga skulder

39 891 290

40 299 106

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

10

407 544

406 996

Leverantörsskulder

57 808

52 149

Skatteskulder

0

1 933

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

474 969

496 466

Summa kortfristiga skulder

940 321

957 544

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

143 626 085

143 526 841

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.

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.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2011	2010
Hyra garage	250 800	250 800
Hyra parkering	11 412	11 412
	262 212	262 212



2 Hyresintäkter gemensamhetslokal

	2011	2010
Övernattnings-/gästlägenhet	16 750	14 550

3 Fastighetsskötsel

	2011	2010
Fastighetsskötsel	33 894	34 125
Städning	54 054	55 373
Hiss	28 169	25 553
Gemensamhetsanläggning	450	0
Snöröjning	0	6 831
Trädgård	3 372	3 350
Mindre reparationer	55 804	113 778
Förbrukningsinventarier och -material	27 680	23 924
	203 423	262 934

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	71 375	74 876
Uppvärmning	266 023	295 731
Vatten	40 208	46 826
Sophämtning	32 685	39 022
	410 291	456 455

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2011	2010
Styrelsearvode	65 000	35 000
Sociala kostnader	8 431	4 500
	73 431	39 500



6 Byggnader och mark

	2011	2010
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	-454 102	-322 006
Årets avskrivningar	-143 104	-132 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-597 206	-454 102
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	141 452 794	141 595 898
Taxeringsvärden byggnader	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	15 200 000
	56 200 000	56 200 000

7 Inventarier

	111231	101231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	15 625	15 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 625	15 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 128	-7 003
Årets avskrivningar enligt plan	-3 125	-3 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 253	-10 128
Bokfört värde	2 372	5 497



8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	111231	101231
Förtutbetalad försäkringspremie	23 925	24 317
Förtutbetalad kabel-TV	11 491	11 141
Förutbetalad förvaltningskostnad	16 781	15 812
Upplupna räntebidrag	16 882	12 821
Övriga poster	0	454
	69 079	64 545

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	270 525	774 987	934 678
Disposition av före- gående års resultat			90 175	844 503	-934 678
Årets resultat					524 284
Belopp vid årets utgång	40 114 000	60 176 000	360 700	1 619 490	524 284

10 Långfristiga skulder

	111231	101231
Swedbank, ränta 3,67 %, bundet till 2013-10-25	5 600 000	6 000 000
Swedbank, ränta 3,54 %, rörligt, fast 3-mån.ränta	6 969 987	6 977 255
Swedbank, ränta 3,09 %, rörligt, fast 3-mån.ränta	13 823 077	13 823 077
Swedbank, ränta 3,38 %, rörligt 3-mån	13 905 770	13 905 770
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-407 544	-406 996
	39 891 290	40 299 106

Eh

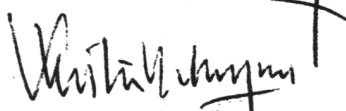
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	111231	101231
Upplupna räntekostnader	111 079	125 587
Ber arvode för revision extern	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	50 000	35 000
Upplupna lagst soc avg	13 000	11 000
Övr uppl kostn och förutb int.	54 741	60 487
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	216 149	234 393
Övriga poster	0	1
	474 969	496 468

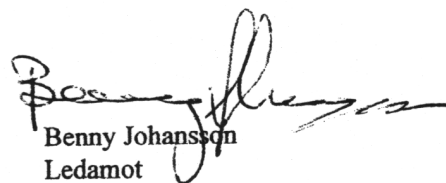
Solna den 17 april 2012
Brf Juvenalen 4



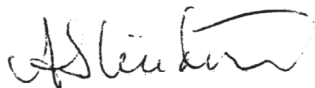
Jan Carles
Ordförande



Krister Holmqvist
Ledamot



Benny Johansson
Ledamot

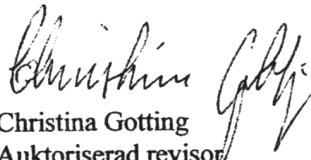


Annika Sjögren Lindström
Ledamot



Yvonne Strömberg Nettarp
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 april 2012
Gottings revision AB



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Juvenalen 4 org. nr 769614-0917

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Juvenalen 4 för år 2011.

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 oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 den 31 december 2011 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 jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Juvenalen 4.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

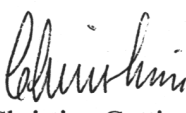
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2012-04-18


Christina Gotting
Auktoriserad revisor