

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning." "Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 50 år."

Föreningen registrerades 17 mars 2006 och förvärvade fastigheten samma år. Senaste version av stadgarna registrerades hos Bolagsverket 11 december 2014.

Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Juvenalen 8 i Solna kommun. Den bebyggdes 2006 med två flerbostadshus i sex våningar samt källare. Den omfattar 41 lägenheter upplåtna åt medlemmarna, en gemensamhetslokal med övernattningsrum samt garage med 22 platser och 3 p-platser utomhus. Lägenhetsfördelning är:

2 rok	3 rok	4 rok
10 st	19 st	12 st

Totalyta är 3 607 m² lägenhetsyta.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har uppkoppling för bredband, telefoni och TV.

Taxeringsvärdet per 2014-12-31 var 79.000.000 kronor, varav 49.000.000 avser byggnadsvärde. Hela taxeringsvärdet avser bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten har ett förmånsservitut avseende in- och utfart.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämma företrätts av

Styrelse:	Monica Carlsson	ordförande
	Benny Johansson	vice ordförande
	Anniqua Sjögren Lindström	sekreterare
	Yvonne Strömberg Nettarp	kassör
	Per Bennet	ekonomifrågor

Suppleant:	Sten Tage Röös
	Kaarina Ekenberg
	Kenth Larsson

Revisor:	Christina Gotting, auktoriserad revisor
----------	---

Valberedning:	Bengt Holmquist	sammankallande
	Mats Åhlund	

Föreningen har 41 medlemslägenheter. En lägenhet, nr 2304, har överlåtits under året. Därutöver har delöverlåtelse skett för två lägenheter.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 10 april och en extra föreningsstämma den 26 november. Vid den ordinarie föreningsstämman fastställdes föreningens finanspolicy och vid den extra stämman fastställdes en ny avskrivningspolicy, i harmoni med de direktiv som getts av Bokföringsnämnden. Beslutet föregicks av ett särskilt medlemsmöte med information om avskrivningsproblematiken. Ett väsentligt underlag för den nya avskrivningspolicyen är den underhållsplan för de kommande 30 åren som tagits fram med extern professionell kompetens.

Vid den extra föreningsstämman fastställdes också en stadgeändring som innebär att "till medlem bör i första hand antagas fysisk person som fyllt 50 år".

Styrelsen har under året hållit 9(9) protokollförda sammanträden + ett konstituerande möte. Verksamheten har utgått dels från den arbetsordning för verksamhetsåret som styrelsen fastställt, dels från löpande ärenden som väckts av medlemmar och andra intressenter.

Den yttre miljön har vårdats vid årets två städdagar, som genomfördes med god uppslutning och sedvanlig avslutande korvgrillning. Gräsklippning, snöröjning och städning av soprum har även detta år utförts med frivilliga insatser av medlemmar och därmed till en mycket låg kostnad för föreningen.

Ett antal trivselfrämjande aktiviteter har, genom medlemmarnas insats, genomförts, t ex traditionsenlig pubafton, kräftskiva och julbord. Även söndagskaffe, soppluncher och bokcirkel har förevarit. Samtliga aktiviteter med frivilliga insatser och till självkostnadspris.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande tjänster:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| ▪ fjärrvärme: | Norrenergi AB |
| ▪ vatten: | Solna Vatten AB |
| ▪ el: | Vattenfall Kundservice AB |
| ▪ bredband, telefoni, TV | TeliaSonera Sverige AB |
| ▪ städning: | PRO Städ AB |
| ▪ hushållssophämtning: | SITA Sverige AB |
| ▪ hämtning av källsorterat: | SITA Sverige AB |
| ▪ fastighetsskötsel: | A.S Underhåll AB |
| ▪ fastighetsjour: | Stadens Energiteknik AB |
| ▪ hissunderhåll: | Kone AB |
| ▪ hissbesiktning: | Inspecta Sweden AB |
| ▪ underhåll av garageport: | UNA Portar AB |
| ▪ webshotell: | BRFNET/Svenska Virtuella System AB |

Föreningen är medlem i "Bostadsrätterna".

Byggnad

Förbättringar av de gemensamma lokalerna har genomförts även detta år, med hyllor i biblioteket, soffor till gården, stolar och konferensskåp i gemensamhetslokalen.

Låssystemen för entréer till hus och garage har förbättrats för att öka säkerheten.

En första åtgärd enligt den nya underhållsplanen var att ersätta gummimattan i källarplanet Råsundavägen 94 med alternativ beläggning.

Kvarstående frågor rörande vatteninträngning i garaget, avvattningsavlopp i innegården samt fasadens skick har ännu inte fått tillfredsställande svar. Dialogen med JM fortsätter. Styrelsen har även anlitat extern konsult för fortsatt utredning. Arbetet fortsätter under 2015.

Ekonomi

Inte heller detta år har månadsavgiften höjts. *Intäkterna* blev även i övrigt i stort sett oförändrade.

Vintern var något mildare vilket medfört något lägre värmekostnad. Bredbandet kostade mindre föregående år på grund av en prisnedsättning föranledd av för låg kapacitet då. Plantering av den nya lönnen drog upp trädgårdskostnaderna och en extra golvrengöring städkostnaderna. Övriga *förbrukningskostnader* var relativt stabila och lägre än budget.

Till ökningen av kostnaderna för *husunderhåll* bidrog kodlås och tidur mm. med 30 tkr men framför allt med utredning av vatteninträngning i garage och grund, avvattningsavlopp i gården samt fasadernas skick, där 26 tkr fakturerades under året och 97 tkr är bedömd upplupen kostnad.

Förvaltningskostnaderna var tämligen stabila, med undantag för övriga främmande tjänster som är framtagandet av underhållsplanen.

Föreningen betalar i år och kommande två år halv *fastighetsavgift*.

Den av extrastämman beslutade avskrivningspolicyn syftar bl.a. till att föreningen skall tillämpa realistiska avskrivningar, med grund i den nya underhållsplanen. Policyn förankrades hos revisor och ekonomisk förvaltare. Nu har det visat sig att avskrivningar enligt denna plan inte är helt förenliga med det nya regelverket med de förutsättningar som gällt under året, varför föreningen nödgas skjuta på införandet av denna plan till 2015. För 2014 tillämpas istället en linjär avskrivning med 0,8% av anskaffningsvärdet. Årets *avskrivningar* blir därmed 881 tkr. Således är 2014 ett övergångsår och jämförelser mellan åren 2013-2015 blir missvisande. Styrelsen kommer under 2015 att vidta ytterligare åtgärder för anpassning till det nya regelverket.

Övriga finansiella intäkter är försäljning av aktierna i Fastum UB Förvaltning AB, föreningens tidigare ekonomiska förvaltare. Någon anskaffningskostnad har aldrig bokförts varför hela beloppet utgör en extraordinär intäkt.

Räntekostnaderna minskade kraftigt. Den extremt låga räntenivån fortsätter.

Årets *resultat* har av ovannämnda skäl blivit ett underskott på 143.380 kr.

I enlighet med den finanspolicy som fastställdes på ordinarie föreningsstämma har likvida medel hållits på rätt nivå genom extra amorteringar av föreningens *lån*. Räntenivåer har omförhandlats för att uppnå bästa möjliga villkor och löptiderna har anpassats för att möjliggöra en omförhandling/omplacering av samtliga lån under 2015. Under 2014 har lånen amorterats med 500 tkr.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är stabil.

Arvode till styrelsen har under 2014 utgått med 50.000 kr.

Med anledning av att föreningen lyckats sänka räntekostnaderna kraftigt under 2014 och räknar med att sänka dem ytterligare under 2015 har styrelsen beslutat sänka avgifterna med 5% från 1 januari.

Några nyckeltal

			2010	2011	2012	2013	2014
Intäkter		[tkr]	2 926	2 840	2 848	2 842	2 842
Resultat		[tkr]	935	524	378	-2 341	-143
Årsavgift	1)	[kr/m ²]	710	710	710	710	710
Totala kostn	1)	[kr/m ²]	552	642	685	1 437	828
varav värme	1)	[kr/m ²]	82	74	84	86	83
varav räntor	1) 2)	[kr/m ²]	249	362	372	328	275
Lån	1)	[kr/m ²]	11 285	11 172	11 062	10 479	10 341
Belåning	3)	[%]	72	72	71	48	47

1) Beräknat på total bostadsyta.

2) Inkluderar tidigare mottaget räntebidrag.

3) Beräknat som fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

Dispositionsförslag

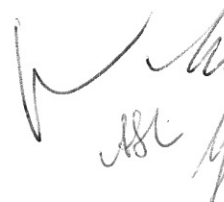
Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Akkumulerat resultat	-90.175,-
Årets resultat	<u>-143.380,-</u>
Summa	-233.555,-

disponeras sålunda:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	90.175,-
I ny räkning föres	<u>-323.730,-</u>
	-233.555,-

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt noter.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014	2013
Intäkter			
Medlemsavgifter		2 560 828	2 559 728
Hyrer garage o p-plats		262 212	262 212
Gemensamhetslokal		17 000	20 250
Övriga intäkter		2 001	0
Summa intäkter		2 842 041	2 842 190
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		299 143	311 750
Vatten		41 552	42 362
El		58 994	68 558
Bredband, telefoni, TV		104 314	78 228
Trädgård		20 686	11 237
Städning		60 515	46 338
Sophämtning		36 334	40 059
Hisskötsel		31 268	30 528
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		41 290	41 490
Förbrukningsmaterial		14 286	6 892
Summa förbrukning		708 382	677 441
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		157 325	36 253
Uh garage		2 223	0
Uh VVS		719	0
Uh el		3 116	17 791
Uh tvättstuga		3 829	0
Uh övrigt		0	6 633
Förbrukningsinventarier		11 363	13 535
Summa underhåll		178 575	74 212
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsmaterial, tele, porto		9 264	5 118
Försäkring		34 908	32 953
Bankkostnader		1 062	3 171
Ekonomisk förvaltning		52 468	54 875
Revision		14 125	11 250
Övriga främmande tjänster		59 200	1 900
Föreningsavgifter		5 200	
Stämmor och möten		11 157	8 101
Övrigt		4 814	-2 116
Arvoden		50 000	50 000
Sociala avgifter		5 105	5 105
Summa förvaltning		247 303	170 357
Skatt	Fastighetsskatt/-avgift	24 948	24 805
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	881 366	3 053 379
Avskr byggnadsinventarier	2	0	0
Summa avskrivning		881 366	3 053 379

Bay

Handwritten signature and initials.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014	2013
Resultat efter avskrivningar		801 467	-1 158 005
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		724	63 547
Övr finansiella intäkter		46 200	0
<i>Summa intäkter</i>		46 924	63 547
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		991 771	1 246 606
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		991 771	1 246 606
Skatt			
Skatt Inkomstskatt		0	0
Arets resultat		<u>-143 380</u>	<u>-2 341 064</u>



BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014	2013
-----------------	-----	------	------

TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	31 879 200	31 879 200
Byggnad	1,2	105 484 737	106 366 103
Inventarier	2	0	0
Summa anläggningstillgångar		137 363 937	138 245 303
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		0	2 846
Förutbetalda kostnader		62 193	45 600
Likvida medel	3	985 907	718 959
Summa omsättningstillgångar		1 048 100	767 405
Summa tillgångar		138 412 037	139 012 708

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		40 114 000	40 114 000
Upplåtelsefond		60 176 000	60 176 000
Fond för yttre underhåll		631 225	541 050
Summa bundet eget kapital		100 921 225	100 831 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-90 175	2 341 064
Årets resultat		-143 380	-2 341 064
Summa fritt eget kapital		-233 555	0
Summa eget kapital		100 687 670	100 831 050
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	4	37 298 834	37 798 834
Summa långfristiga skulder		37 298 834	37 798 834
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		22 559	14 197
Förutbetalda medlemsavgifter		85 432	97 833
Upplupna kostnader	5	301 609	270 783
Skatteskuld		2 052	11
Övriga skulder		13 881	0
Summa kortfristiga skulder		425 533	382 824
Summa skulder		37 724 367	38 181 658
Summa eget kapital och Skulder		138 412 037	139 012 708

Ansvarsförbindelser och ställda panter

Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kronor	2014	2013
Resultat efter finansposter	-143 380	-2 341 064
+ Avskrivningar	881 366	3 053 379
- Inkomstskatt	0	0
	<u>737 986</u>	<u>712 315</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-13 747	24 660
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	42 710	-222 099
Från löpande verksamhet	<u>766 949</u>	<u>514 876</u>
- Investeringar	0	0
- Amorteringar	-500 000	-2 100 000
	<u>266 949</u>	<u>-1 585 124</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	<u>266 949</u>	<u>-1 585 124</u>

Bq

Whe
vsk

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2014	2013
-----------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Not 1 Avskrivningsplan

Från 2014 tillämpas en avskrivningsplan som följer alternativ K2 i det nya regelverk som Bokföringsnämnden genom sina Allmänna Råd fastställt.

Avskrivningen är linjär med 0,8% av hela byggnadens anskaffningsvärde, enligt rekommendation från SABO: 'Komponentredovisning av fastigheter' (2013).

Föreningen kommer framöver att övergå till avskrivningar enligt alternativ K3, där byggnad delas upp i komponenter som skrivs av var för sig. Därmed kommer föreningen att kunna tillämpa en plan som ligger i linje med avskrivningspolicyn.

Not 2 Anläggningstillgångar

Mark	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		31 879 200	31 879 200
	Bokfört värde	31 879 200	31 879 200
Byggnad	skrivs av med 0,8%		
Anskaffningsvärde		110 170 800	110 170 800
Akkumulerad avskrivning		-3 804 697	-751 318
Årets avskrivning enl gamla planen		0	-165 256
Extra avskrivning lika med resultatet efter avskrivning enligt föregående rad			-547 059
Extra avskrivning lika med från tidigare år ansamlade vinstmedel			-2 341 064
Årets avskrivning enl ny plan		-881 366	
	Bokfört värde	105 484 737	106 366 103
Inventarier	skrivs av med 20%		
Anskaffningsvärde	utrangerat		15 625
Akkumulerad avskrivning			-15 625
Årets avskrivning			0
	Bokfört värde		0

Belopp i kronor	2014	2013
-----------------	------	------

Not 3 Likvida medel

Kassa	5 202	4 493
Penningmarknadskonto Swedbank	580 705	714 466
Fasträntekonto Swedbank	400 000	0
Summa	985 907	718 959

Not 4 Hypotekslån

Swedbank Hypotek 761-7	1,64% bundet 151125	13 323 077	13 823 077
Swedbank Hypotek 824-3	1,64% bundet 151125	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek 827-6	1,64% bundet 151125	5 569 987	5 569 987
Swedbank Hypotek 831-9	3,32% bundet 151125	13 905 770	13 905 770
Summa		37 298 834	37 798 834

Not 5 Upplupna kostnader

Värme	42 036
El	5 210
Fastighetsskötsel	6 213
Underhåll hus	103 750
Revision	13 000
Arvoden inkl arbetsgivaravgift	55 105
Räntor	76 295
Summa	301 609

Handwritten signature

Handwritten signature

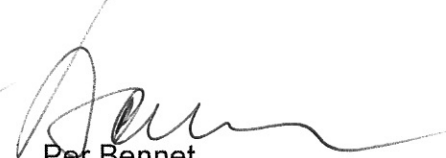
Solna den 13 april 2015


Monica Carlsson

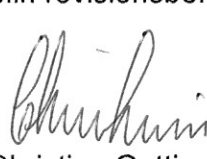

Benny Johansson


Anniqua Sjögren Lindström

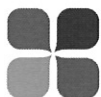

Yvonne Strömberg Nettarp


Per Bennet

Min revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2015.


Christina Gotting
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Juvenalen 4
Org nr 769614-0917

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Juvenalen 4 för år 2014.

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 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 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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 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 bostadsrättslagen

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

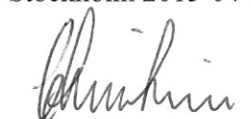
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-04-14



Christina Gotting.
Auktoriserad revisor

