

# ÅRSREDOVISNING

för  
Bostadsrättsföreningen Johannesfred nr 4  
Organisationsnummer 716418-0205

Styrelsen för BRF Johannesfred nr 4 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2001-01-01--2001-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2001. Vid stämman var 17 stycken bostadsrätter representerade.

### Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 9.646.000 kr varav byggnad till 6.681.000 kr och markvärdet till 2.965.000 kr. Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad i försäkringsaktiebolaget Svenska Brand. Svenska Brand uppgår fr.o.m. 2002 i Länsförsäkringar. Av föreningens 29 stycken lägenheter upplåts 26 stycken med bostadsrätt och 3 stycken med hyresrätt. Tre lokaler i källarplanet uthyres till lager och kontorsverksamhet.

Två lägenheter har överlåtit under året och en hyresrätt (lgh 28) har sålts för 845.000 kr och ombildats till bostadsrätt.

<u>Lägenhet</u>	<u>Föregående ägare</u>	<u>Ny ägare</u>
Nr. 18	Stefan Söderberg	Camilla Sélím-Davidsson
Nr. 22	Anita Järvinen	Anna Marklund
Nr. 28	(föreningen)	Britt Evertsson

Två av våra lokaler har fått ny hyresgäster.

<u>Lokal</u>	<u>Föregående hyresgäst</u>	<u>Ny hyresgäst</u>
31A	Conny Nordin	Telecom Bandhagen AB.
31B	Sander Kemenes	VPT platt och transport.

Lokalerna har alla varit uthyrda större delen av året.

### Ekonomi

En avgiftshöjning på 1,7 procent genomfördes den 1 juli.

En fordran på 3000:- kvarstår för lokal 31A. I övrigt är samtliga fordringar inkrävda.

Den årliga avskrivningen på KabelTV-anläggningen har på revisorns anmodan ökats från två till fem procent.

Yttre reparationsfond korrigerats så att det belopp som finns bokfört skall överensstämma med saldot på det konto som är öronmärkt för denna fond.

Ett av lånen tagit vid stamreoveringen förföll vid årsskiftet och löstes då. Amorteringen på detta lån blev över året därmed 772.000 kr.

### Övrigt

Föreningen har under året anslutits till ComHems bredbandsnät med en utlovad kapacitet på 512/128 bit/s i överföringshastighet. Anläggningen kan senare uppgraderas av Telia till max 10 Mbit/s. Fjärrvärmeledningar drogs in i fastigheten men anslutningen till husets värmesystem görs först under 2002. Kostnaden för detta väntas stanna på ungefär 210.000 kr.

Ny mangel och kopiator har införskaffats för 12.250 kr respektive 5.000 kr.

P.g.a. för få svar på utskickad offert angående elreovering lades denna på is. Endast två företag svarade. En av dessa gav ett orimligt högt bud. En elreovering av fastigheten kommer att kosta i storleksordningen 500.000 till en miljon kronor.

Garantibesiktning efter stambytet genomfördes i december. Taken i badrummen kommer att målas om.

**Styrelsen**

Styrelsen har under året haft nedanstående sammansättning (före respektive efter årsstämman):

Ordförande	Anita Leppämäki	Anders Engström
Sekreterare	Anders Engström	Jörgen Martinsson
Kassör	Mats Nilsson	Mats Nilsson
Ledamot	Ylwa Lindevall	Louise Tigerholm / Birgitta Selg
Suppleant	Birgitta Selg	Birgitta Selg / Louise Tigerholm

Birgitta Selg och Louise Tigerholm har bytt uppdrag i styrelsen under hösten.

Styrelsen har haft 11 stycken protokollförda sammanträden. Styrelsearvoden å 21 500 kr har utbetalats till styrelsen för perioden 2000/2001.

Revisionsarvode har utgått med 18 463 kr, vilket är en ökning med 7000 kr. Denna ökning motiverades av revisionsbyrån med de inledande studierna av tidigare felaktigheter.

**Revisorer**

Internrevisor under verksamhetsåret 2001 har varit Ingrid Otterbom. Extern revisor har varit Per-Åke Bois, auktoriserad revisor.

**Resultatdisposition**

Till föreningens förfogande står.

Från föregående år balanserad förlust:	- 4.082.266
Årets vinst:	<u>53.839</u>
Summa kronor:	- 4.028.427

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras så att till nästa år balanseras summa kronor:

- 4.028.427

Föreningens resultat under året och ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut, framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

**RESULTATRÄKNING (kr)****2001****2000****INTÄKTER****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter	529.213	522.772
Hysesintäkter	226.457	217.296
Räntebidrag	39.232	19.616
Övriga rörelseintäkter	0	103.951
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>794.902</b>	<b>863.635</b>

**KOSTNADER****Rörelsens kostnader**

Drift och underhållskostnader	- 261.711	- 479.472
Förvaltningskostnader	- 96.631	- 61.214
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>- 358.342</b>	<b>- 540.686</b>

**Rörelseresultat före avskrivningar****436.560****322.949**

Avskrivningar (Not. 1)

- 48.134

- 46.257

**Rörelseresultat efter avskrivningar****388.426****276.692****Finansiella intäkter / kostnader**

Ränteintäkter	2.239	325
Räntekostnader (stamlån)	- 163.146	- 170.515
Post- och bankkostnader		- 2.705
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>- 160.907</b>	<b>- 173.220</b>

**Resultat före bokslutsdispositioner****227.519****103.797****Bokslutsdispositioner**

Avsättning / återföring Yttre reparationsfond

- 72.261

- 113.000

**Resultat före skatt****155.258****- 9.203**

Årets skatt

- 101.421

- 89.006

Skatt p.g.a. ändrad taxering f.g. år

2

0

**RESULTAT****Årets resultat****53.839****- 98.209**

BALANSRÄKNING ( kr )	<u>2001-12-31</u>	<u>2000-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Kassa och bank	492.163	272.836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16.905	17.046
Hyresfordringar	3.000	20.000
Årsavgiftsfordringar	0	1.031
Skattefordran	4.023	3.236
Övriga kortfristiga fordringar	<u>1.686</u>	<u>886</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>517.777</i>	<i>315.035</i>
<u>Anläggningstillgångar</u>		
Maskiner och inventarier	131.806	126.181
Byggnader	1.170.107	1.204.813
Mark och övrig fast egendom	<u>789.415</u>	<u>790.187</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>2.091.328</i>	<i>2.125.181</i>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b><u>2.609.105</u></b>	<b><u>2.436.216</u></b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	- 4.465	- 4.080
Skatteskulder	0	0
Förutbetalda hyror & årsavgifter	- 6.645	- 9.281
Övriga kortfristiga skulder	(Not. 3) <u>- 32.707</u>	<u>- 8.319</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>- 43.817</i>	<i>- 21.680</i>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Lån stamreovering	<u>- 1.778.165</u>	<u>- 2.607.500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>- 1.778.165</i>	<i>- 2.607.500</i>
<u>Avsättningar</u>		
Yttre fond	- 160.000	- 149.380
Avsättning till yttre fond	<u>- 72.261</u>	<u>- 113.000</u>
<i>Summa reserver</i>	<i>- 232.261</i>	<i>- 262.380</i>
<u>Eget kapital</u>		
<i>Bundet eget kapital</i>	(Not. 4)	
Insatser (f.d. grundavgifter)	- 2.660.341	- 2.464.063
Upplåtelseavgifter	<u>- 1.922.948</u>	<u>- 320.485</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>- 4.583.289</i>	<i>- 2.784.548</i>
<i>Fritt eget kapital / Dispositionsfond</i>		
Balanserad vinst eller förlust	4.082.266	3.141.683
Redovisat resultat	<u>- 53.839</u>	<u>98.209</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4.028.427</i>	<i>3.239.892</i>
<i>Summa eget kapital</i>	<i><u>- 554.862</u></i>	<i><u>455.344</u></i>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>- 2.609.105</b>	<b>- 2.436.216</b>
Ställda panter (9 st, 2001-12-18)	2.681.250	2.681.250
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Noter till årsredovisningen

### Resultaträkningen

(Not. 1)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
<u>Maskiner och inventarier</u> (årlig avskrivning 10-20%)		
Anskaffningsvärde	128.192	109.911
Ackumulerad avskrivning	<u>- 74.708</u>	<u>-67.221</u>
Bokfört värde	<u>53.484</u>	<u>42.690</u>
<u>Kabel-TV anläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	103.395	103.395
Ackumulerad avskrivning	<u>- 25.074</u>	<u>-19.904</u>
Bokfört värde	<u>78.321</u>	<u>83.491</u>
<u>Markanläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	20.582	20.582
Ackumulerad avskrivning	<u>- 10.803</u>	<u>-10.031</u>
Bokfört värde	<u>9.779</u>	<u>10.551</u>
<u>Byggnader</u> (årlig avskrivning 2%)		
Anskaffningsvärde	1.735.319	1.735.319
Ackumulerad avskrivning	<u>- 565.212</u>	<u>-530.506</u>
Bokfört värde	<u>1.170.107</u>	<u>1.204.813</u>
<u>Mark</u> (avskrivs ej)		
Anskaffningsvärde	<u>779.636</u>	<u>779.636</u>
Bokfört värde	<u>779.636</u>	<u>779.636</u>

### Balansräkningen

(Not. 2)

Fastighetens faktiska värde och det i balansräkningen redovisade skiljer sig markant. En grov uppskattning av byggnadens värde exklusive mark skulle kunna vara 24 miljoner kronor (30x800.000:-). Taxeringsvärdet är satt till 8,3 miljoner. Här har föreningen med andra ord en tillgång som inte syns i redovisningen.

Även de tre hyresrätterna kan ses som en dold tillgång för föreningen. Dessa skulle vid en försäljning i dagsläget troligtvis inbringa över två miljoner kronor. Detta motsvarar mer än de skulder som föreningen har idag, och med detta resonemang är föreningen alltså skuldfri.

(Not. 3)

Övriga kortfristiga skulder är skulder till skattemyndigheten som betalas i början på 2002. Skulderna härrör sig från en felaktig deklaration som nu rättats. P.g.a. missen utbetalades en för stor skatteåterbäring som skall återbetalas.

(Not. 4)

Under året har ett antal felaktigheter i tidigare års bokföringar rättats till genom att posten *Föregående års resultat* belastats. Korrigering har gjorts av yttre fond (se redovisningen för 2000) och av redovisade Insatser och Upplåtelseavgifter (se separat utredning som bifogas årsredovisningens original). Dessa rättelser har gjorts för att bilden av föreningens ekonomi skall bli så bra som möjligt

Bromma den / - 2002

.....  
Anders Engström  
Styrelseordförande

.....  
Mats Nilsson  
Kassör

.....  
Birgitta Selg  
Styrelseledamot

.....  
Jörgen Martinsson  
Sekreterare

**REVISORSPÅTECKNINGAR**

Min revisionsberättelse har avgivits,

den / - 2002

den / - 2002

\_\_\_\_\_  
Per-Åke Bois  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Ingrid Otterbom  
Internrevisor

**Internrevisorns berättelse**

Styrelsen har under året skött det löpande arbetet på ett bra och korrekt sätt. Inga omotiverade utgifter har upptäckts eller uppseendeväckande beslut fattats.

\_\_\_\_\_  
Ingrid Otterbom  
Internrevisor 2001

## Resultatbudget 2001 för Brf Johannesfred 4

### Intäkter (TSEK)

	<b>2001</b>			<b>2002</b>
	<u>Budget</u>	<u>Utfall</u>	<u>Diff</u>	<u>Budget</u>
Årsavgifter	365	379	14	388
Hyror	270	226	-44	221
Räntebidrag	39	39	0	38
Räntor	1	2	1	1
Avgift stamlån	156	156	0	162
Återföring yttre repfond	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	845	845	0
<i>Summa intäkter</i>	<b>831</b>	<b>1647</b>	<b>816</b>	<b>810</b>

### Kostnader (TSEK)

	<b>2001</b>			
	<u>Budget</u>	<u>Utfall</u>	<u>Diff</u>	
Elektricitet	25	26	1	27
Uppvärmning	172	174	2	170
Sotning	13	4	-9	0
Kabel-TV	12	16	4	16
Vatten och avlopp	35	12	-23	25
Renhållning	10	8	-2	8
Lokalvård och trädgård	8	9	1	12
Löpande fastighetsunderhåll	32	9	-23	30
Fjärrvärmeinstallation				0
Utbildning och litteratur	8	1	-7	4
Fastighets- och inkomstskatt	105	101	-4	105
Diverse omkostnader	4	3	-1	4
Serviceavgifter	8	10	2	10
Styrelse- och revisorsarvoden	33	40	7	40
Arbetsgivareavgift	7	7	0	7
Inköp av inventarier	25	18	-7	20
Försäkring	11	11	0	12
Räntor (stamlån)	170	163	-7	113
Amortering (stamlån)	81	829	748	57
Avsättning yttre repfond	72	72	0	72
Avskrivningar	0	48	48	50
Resultat	0	54	54	28
<b>Summa kostnader</b>	<b>831</b>	<b>1615</b>	<b>784</b>	<b>810</b>

<sup>1</sup> Årsavgifter till SBC och Stofast