

# ÅRSREDOVISNING

för  
Bostadsrättsföreningen Johannesfred nr 4  
Organisationsnummer 716418-0205

Styrelsen för Brf Johannesfred nr 4 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2002-01-01--2002-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2002. Vid stämman var 16 stycken bostadsrätter representerade.

### Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 11 010 000 kr varav byggnad till 7 617 000 kr och markvärdet till 3 393 000 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. Fem lokaler i källarplanet uthyres till lager och kontorsverksamhet.

Fem lägenheter har överlåtits under året.

<u>Lägenhet</u>	<u>Föregående ägare</u>	<u>Ny ägare</u>
Nr. 7	Staffan Engström	Robert Eriksson
Nr. 10	Harri Mäkelä	Henrik & Carry-Ann Hedlund
Nr. 12	Mårten Olsson	Anna Lindqvist
Nr. 26	Ingrid Otterbom	Göran Johansson
Nr. 30	Gun Sandberg	Pål Olsson

En av våra lokaler har fått ny hyresgäst.

<u>Lokal</u>	<u>Föregående hyresgäst</u>	<u>Ny hyresgäst</u>
31C	VPT platt och transport	Harri Mäkelä

Lokalerna har alla varit uthyrda hela året.

### Ekonomi

Samtliga hyresfordringar har betalats.

### Övrigt

Fjärrvärme installerades under våren och oljepannan avyttrades. Den totala kostnaden för installation av fjärrvärme blev 185 763 kr.

Elrenovering i källaren har genomförts till en kostnad av 80 000 kr.

Taken i badrummen har målats om, i enlighet med garantibesiktningen från stamrenoveringen..

### Styrelsen

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

Ordförande	Anders Engström	Anders Engström
Sekreterare	Jörgen Martinsson	Jörgen Martinsson
Kassör	Mats Nilsson	Ylwa Lindevall
Ledamot	Louise Tigerholm	Louise Tigerholm
Suppleant	Birgitta Selg	Gisela Lippert

Styrelsen har haft 11 stycken protokollförda sammanträden. Styrelsearvoden à 27 000 kr har utbetalats till styrelsen för perioden 2001/2002.

Revisionsarvode har utgått med 14 675 kr.

**Revisorer**

Internrevisor under verksamhetsåret 2002 har varit Ingrid Otterbom. Extern revisor har varit Per-Åke Bois, auktoriserad revisor.

**Resultatdisposition**

Till föreningens förfogande står.

Från föregående år balanserad förlust:	- 4 028 427
Årets vinst:	<u>18 744</u>
Summa kronor:	- 4 009 683

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

- 4 009 683

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

**RESULTATRÄKNING (kr)****2002****2001****INTÄKTER****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter	549.696	529.213
Hysesintäkter	212.865	226.457
Räntebidrag	33.555	39.232
Övriga rörelseintäkter	100	0

**Summa rörelseintäkter****796.216**      **794.902****KOSTNADER****Rörelsens kostnader**

Drift och underhållskostnader	(Not. 1)	- 534.754	- 261.711
Förvaltningskostnader		- 82.335	- 96.631

**Summa rörelsekostnader****- 617.089**      **- 358.342****Rörelseresultat före avskrivningar****179.127**      **436.560**

Avskrivningar	(Not. 2)	- 48.134	- 48.134
---------------	----------	----------	----------

**Rörelseresultat efter avskrivningar****130.993**      **388.426****Finansiella intäkter / kostnader**

Ränteintäkter		1.686	2.239
Räntekostnader (stamlån)		- 119.966	- 163.146
Post- och bankkostnader		- 2.420	

**Summa finansiella kostnader****- 120.700**      **- 160.907****Resultat före bokslutsdispositioner****10.293**      **227.519****Bokslutsdispositioner**

Avsättning yttre reparationsfond		- 72.342	- 72.261
Återföring yttre reparationsfond		212.000	

**Resultat före skatt****149.951**      **155.258**

Årets skatt	(Not. 3)	- 131.207	- 101.421
Skatt p.g.a. ändrad taxering f.g. år		0	2

**RESULTAT****Årets resultat****18.744**      **53.839**

BALANSRÄKNING ( kr )	<u>2002-12-31</u>	<u>2001-12-31</u>
4 (6)		
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Kassa och bank (Not. 4)	369.185	492.163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25.958	16.905
Hysesfordringar	0	3.000
Årsavgiftsfordringar	0	0
Skattefordran	0	4.023
Övriga kortfristiga fordringar	<u>1.136</u>	<u>1.686</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>396.279</u>	<u>5.117.777</u>
<u>Anläggningstillgångar</u> (Not. 5)		
Maskiner och inventarier	119.150	131.806
Byggnader	1.135.401	1.170.107
Mark och övrig fast egendom	<u>788.643</u>	<u>789.415</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<u>2.043.194</u>	<u>2.091.328</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b><u>2.439.473</u></b>	<b><u>2.609.105</u></b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	0	- 4.465
Skatteskulder	-25.764	0
Förutbetalda hyror & årsavgifter	-17.368	- 6.645
Övriga kortfristiga skulder (Not. 6)	<u>-8.787</u>	<u>- 32.707</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>-51.919</u>	<u>- 43.817</u>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Lån stamrenovering	<u>-1.721.345</u>	<u>- 1.778.165</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>-1.721.345</u>	<u>- 1.778.165</u>
<u>Avsättningar</u>		
Yttre fond	-232.261	- 160.000
Använda medel	212.000	
Avsättning till yttre fond	<u>-72.342</u>	<u>- 72.261</u>
<i>Summa reserver</i>	<u>-92.603</u>	<u>- 232.261</u>
<u>Eget kapital</u>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser (f.d. grundavgifter)	-2.660.341	- 2.660.341
Upplåtelseavgifter	<u>-1.922.948</u>	<u>- 1.922.948</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>- 4.583.289</u>	<u>- 4.583.289</u>
<i>Fritt eget kapital / Dispositionsfond</i>		
Balanserad vinst eller förlust	4.028.427	4.082.266
Redovisat resultat	<u>-18.744</u>	<u>- 53.839</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4.009.683</u>	<u>4.028.427</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>- 573.606</u>	<u>- 554.862</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b><u>-2.439.473</u></b>	<b><u>- 2.609.105</u></b>
Ställda panter (9 st, 2002-12-31)	2.681.250	2.681.250
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Noter till årsredovisningen

### Resultaträkningen

(Not. 1)

De höjda kostnaderna inkluderar fjärrvärmeinstallation (185 763:-) samt elrenovering (79 730:-), totalt 265 493:-.

### Resultaträkningen

(Not. 2)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>Maskiner och inventarier</u> (årlig avskrivning 10-20%)		
Anskaffningsvärde	128.192	128.192
Ackumulerad avskrivning	<u>-82.194</u>	<u>- 74.708</u>
Bokfört värde	<u>45.998</u>	<u>53.484</u>
<u>Kabel-TV anläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	103.395	103.395
Ackumulerad avskrivning	<u>-30.244</u>	<u>- 25.074</u>
Bokfört värde	<u>73.151</u>	<u>78.321</u>
<u>Markanläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	20.582	20.582
Ackumulerad avskrivning	<u>-11.575</u>	<u>- 10.803</u>
Bokfört värde	<u>9.007</u>	<u>9.779</u>
<u>Byggnader</u> (årlig avskrivning 2%)		
Anskaffningsvärde	1.735.319	1.735.319
Ackumulerad avskrivning	<u>-599.919</u>	<u>- 565.212</u>
Bokfört värde	<u>1.135.400</u>	<u>1.170.107</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>

### Resultaträkningen

(Not. 3)

Skattehöjningen baseras på ett höjt taxeringsvärde (från 9 646 000 till 11 010 000).

### Balansräkningen

(Not. 4)

212 000:- har tagits ur reparationsfonden för betalning av fjärrvärmeinstallation samt elrenovering.

### Balansräkningen

(Not. 5)

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 (29 lägenheter à 825 000:-). Taxeringsvärdet är satt till 11 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.

### Balansräkningen

(Not. 6)

Övriga kortfristiga skulder är skulder till skattemyndigheten som betalas i början på 2003.

.....  
Anders Engström  
Styrelseordförande

.....  
Ylwa Lindevall  
Kassör

.....  
Louise Tigerholm  
Styrelseledamot

.....  
Jörgen Martinsson  
Sekreterare

### REVISORSPÅTECKNINGAR

Min revisionsberättelse har avgivits,

den / - 2003

den / - 2003

\_\_\_\_\_  
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 2002

## Resultatbudget

### Resultatbudget

Resultatbudget för 2002 samt utfall för 2001

Intäkter (TSEK)	2001		Diff	2002
	Budget	Utfall		Budget
Årsavgifter	365	379	14	388
Hyror	270	226	-44	215
Räntebidrag	39	39	0	38
Intäktsräntor	1	2	1	2
Avgift stamlån	156	156	0	162 *
Återföring yttre repfond	0	0	0	140
Övriga intäkter	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>831</b>	<b>802</b>	<b>-29</b>	<b>945</b>
Kostnader (TSEK)	2001		Diff	2002
	Budget	Utfall		
<small>Drift och underhåll</small>				
Elektricitet	25	26	1	27
Uppvärmning	172	174	2	170
Sotning	13	4	-9	2 *
Kabel-TV	12	16	4	16
Vatten och avlopp	35	12	-23	25
Renhållning	10	8	-2	9
Lokalvård och trädgård	8	9	1	12
Löpande fastighetsunderhåll	32	9	-23	30
Elreovering	0	0	0	79 *
Fjärrvärmeinstallation	0	0	0	213 *
<small>Förvaltningskostnader</small>				
Utbildning och litteratur	8	1	-7	4
Serviceavgifter	8	10	2	10
Arbetsgivareavgifter	7	7	0	9
Styrelse- och revisorsarvoden	33	40	7	45
Diverse omkostnader	4	3	-1	4
Försäkring	11	11	0	12 *
<small>Avskrivningar</small>				
Avskrivningar	48	48	0	50
<small>Finansiella kostnader</small>				
Räntor, stamlån	170	163	-7	113
<small>Bokslutsdispositioner</small>				
Avsättning yttre repfond	72	72	0	0
<small>Skatter</small>				
Fastighets- och inkomstskatt	105	101	-4	115
<small>Resultat</small>				
Resultat	58	54	-4	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>831</b>	<b>768</b>	<b>-63</b>	<b>945</b>

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