

# ÅRSREDOVISNING

## för

### Bostadsrättsföreningen Johannesfred nr 4

### Organisationsnummer 716418-0205

Styrelsen för Brf Johannesfred nr 4 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01--2003-12-31.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

##### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2003. Vid stämman var tolv stycken bostadsrätter representerade.

##### **Fastigheten**

Fastigheten är taxerad till 11 494 000 kr varav byggnad till 7 921 000 kr och markvärdet till 3 573 000 kr. Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad i försäkringsaktiebolaget Länsförsäkringar. Av föreningens 29 stycken lägenheter upplåts 26 stycken med bostadsrätt och tre stycken med hyresrätt. Fem lokaler i källarplanet uthyres till förråd och kontorsverksamhet.

Fem lägenheter har överlåts under året.

<u>Lägenhet</u>	<u>Föregående ägare</u>	<u>Ny ägare</u>
Nr. 6	Mats Hägglund	Hala Haddad
Nr. 12	Anna Lindqvist	Oscar Reijs / Sara Ranlind
Nr. 22	Anna Marklund	Martin Almqvist
Nr. 23	Ingela Liljebjörn	Tobias Hjelm
Nr. 27	Louise Tigerholm	Katayon Kazemi

Samtliga lokaler har varit uthyrda hela året.

##### **Ekonomi**

Samtliga hyresfordringar har betalats.

##### **Övrigt**

Den planerade elreoveringen i trapphusen samt i lägenheterna har ej utförts. Arbetet kommer att genomföras under 2004.

##### **Styrelsen**

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

Ordförande	Anders Engström	Anders Engström
Sekreterare	Jörgen Martinsson	Jörgen Martinsson
Kassör	Ylwa Lindevall	Ylwa Lindevall
Ledamot	Louise Tigerholm	Henrik Hedlund
Suppleant	Gisela Lippert	Gisela Lippert

Styrelsen har haft 11 stycken protokollförda sammanträden. Styrelsearvoden à 27 000 kr har utbetalats till styrelsen för perioden 2002/2003.

Revisionsarvode har utgått med 14 925 kr.

##### **Revisorer**

Till internrevisor under verksamhetsåret 2003 utsågs Birgitta Selg. Till intern revisorsuppleant utsågs Pål Olsson. Extern revisor har varit Per-Åke Bois, auktoriserad revisor.

**Resultatdisposition**

*Till föreningens förfogande står.*

<i>Från föregående år balanserad förlust:</i>	- 4 009 683
<i>Årets vinst:</i>	<u>12 188</u>
<i>Summa kronor:</i>	- 3 997 495

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

- 3 997 495

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

**RESULTATRÄKNING (kr)****2003****2002****INTÄKTER****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter	582.390	549.696
Hysesintäkter	221.008	212.865
Räntebidrag	32.060	33.555
Övriga rörelseintäkter	0	100

**Summa rörelseintäkter****835.458**      **796.216****KOSTNADER****Rörelsens kostnader**

Drift och underhållskostnader	(Not. 1)	-363.867	- 534.754
Förvaltningskostnader		-82.442	- 82.335

**Summa rörelsekostnader****-446.309**      **- 617.089****Rörelseresultat före avskrivningar****389.149**      **179.127**

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

**Rörelseresultat efter avskrivningar****341.015**      **130.993****Finansiella intäkter / kostnader**

Ränteintäkter	247	1.686
Skattefria ränteintäkter	260	
Räntekostnader (stamlån)	-114.926	- 119.966
Icke avdragsgill räntekostnad	- 1.118	
Post- och bankkostnader	- 3.368	- 2.420

**Summa finansiella kostnader****- 118.905**      **- 120.700****Resultat före bokslutsdispositioner****222.110**      **10.293****Bokslutsdispositioner**

Avsättning yttre reparationsfond	- 72.046	- 72.342
Återföring yttre reparationsfond	0	212.000

**Resultat före skatt****150.064**      **149.951**

Årets skatt	(Not. 3)	- 137.876	- 131.207
-------------	----------	-----------	-----------

**RESULTAT****Årets resultat****12.188**      **18.744**

**BALANSRÄKNING ( kr )**2003-12-312002-12-31

4 (6)

**TILLGÅNGAR**Omsättningstillgångar

Kassa och bank	436.908	369.185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6.586	25.958
Hysesfordringar	0	0
Årsavgiftsfordringar	0	0
Skattefordran	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	<u>16.915</u>	<u>1.136</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>460.409</u>	<u>396.279</u>

Anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	106.494	119.150
Byggnader	1.100.695	1.135.401
Mark och övrig fast egendom	<u>787.871</u>	<u>788.643</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<u>1.995.060</u>	<u>2.043.194</u>

**SUMMA TILLGÅNGAR****2.455.469****2.439.473****SKULDER OCH EGET KAPITAL**Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	0	0
Skatteskulder	-26.290	-25.764
Förutbetalda hyror & årsavgifter	0	-17.368
Övriga kortfristiga skulder (Not. 4)	<u>-14.016</u>	<u>- 8.787</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>-40.306</u>	<u>- 51.919</u>

Långfristiga skulder

Lån stamreovering	<u>-1.664.720</u>	<u>- 1.721.345</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>-1.664.720</u>	<u>- 1.721.345</u>

Avsättningar

Yttre fond	-92.603	-232.261
Använda medel	0	212.000
Avsättning till yttre fond	<u>-76.046</u>	<u>- 72.342</u>
<i>Summa reserver</i>	<u>- 164.649</u>	<u>-92.603</u>

Eget kapitalBundet eget kapital

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>

Fritt eget kapital / Dispositionsfond

Balanserad vinst eller förlust	4.009.683	4.028.427
Redovisat resultat	<u>- 12.188</u>	<u>- 18.744</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3.997.495</u>	<u>4.009.683</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>- 585.794</u>	<u>- 573.606</u>

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL****- 2.455.469****- 2.439.473**

Ställda panter (9 st, 2003-12-31)

2.681.250

2.681.250

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Noter till årsredovisningen

### Resultaträkningen

#### (Not. 1)

Inkluderar nya gasspisar samt installation till våra hyresgäster, totalt 20 700:-.

#### (Not. 2)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Maskiner och inventarier</u> (årlig avskrivning 10-20%)		
Anskaffningsvärde	128.192	128.192
Ackumulerad avskrivning	- 89.679	- 82.194
Bokfört värde	<u>38.513</u>	<u>45.998</u>
<u>Kabel-TV anläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	103.395	103.395
Ackumulerad avskrivning	- 35.414	- 30.244
Bokfört värde	<u>67.981</u>	<u>73.151</u>
<u>Markanläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	20.582	20.582
Ackumulerad avskrivning	- 12.347	- 11.575
Bokfört värde	<u>8.235</u>	<u>9.007</u>
<u>Byggnader</u> (årlig avskrivning 2%)		
Anskaffningsvärde	1.735.319	1.735.319
Ackumulerad avskrivning	- 634.624	- 599.919
Bokfört värde	<u>1.100.695</u>	<u>1.135.400</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 11 010 000 till 11 494 000).

### Balansräkningen

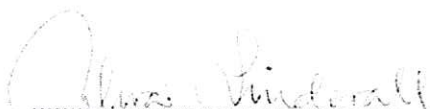
#### (Not. 4)

Övriga kortfristiga skulder är inbetalning för skatt till Skattemyndigheten avseende december 2003 men som betalas i början på 2004.

<sup>23</sup>  
Bromma den 12 - 2004



Anders Engström  
Styrelseordförande



Ylwa Lindevall  
Kassör



Henrik Hedlund  
Styrelseledamot



Jörgen Martinsson  
Sekreterare

### REVISORSPÅTECKNINGAR

Min revisionsberättelse har avgivits,

den <sup>27</sup> 27 - 2004



Per-Ake Bois  
Auktoriserad revisor

### 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.



Birgitta Selg  
Internrevisor 2003



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Johannesfred nr 4 (Organisationsnummer 716418-0205)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Johannesfred nr 4 för år 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den <sup>27/</sup>2 2004

Per - Åke Bois  
Auktoriserad revisor

## Resultatbudget

**Resultatbudget**

Resultatbudget för 2004 samt utfall för 2003

Intäkter (TSEK)	2003			2004
	Budget	Utfall	Diff	Budget
Årsavgifter	435	436	1	485
Hyror	220	221	1	229
Räntebidrag	30	32	2	32
Intäktsräntor	2	1	-1	1
Avgift stamlån	146	146	0	146
Återföring yttre repfond	0	0	0	170
Övriga intäkter (lån elrenovering)	0	0	0	400
<b>Summa intäkter</b>	<b>833</b>	<b>836</b>	<b>3</b>	<b>1463</b>
<b>Kostnader (TSEK)</b>				
	2003			2004
	Budget	Utfall	Diff	
<small>Drift och underhåll</small>				
Elektricitet	34	38	4	40
Uppvärmning	200	195	-5	210
Kabel-TV	20	21	1	27
Vatten och avlopp	31	33	2	39
Renhållning	12	11	-1	13
Lokalvård och trädgård	15	8	-7	16
Löpande fastighetsunderhåll <sup>1</sup>	25	27	2	12
Elrenovering	0	0	0	580
Fjärrvärmeinstallation	0	27	27	0
Service fjärrvärme	15	0	0	15
<small>Förvaltningskostnader</small>				
Utbildning och litteratur	4	0	-4	3
Serviceavgifter <sup>2</sup>	8	7	-1	8
Arbetsgivareavgifter	9	9	0	10
Styrelse- och revisorsarvoden	45	42	-3	47
Diverse omkostnader	5	1	-4	4
Försäkring	17	17	0	20
<small>Avskrivningar</small>				
Avskrivningar	48	48	0	48
<small>Finansiella kostnader</small>				
Räntor, stamlån	120	115	-5	112
Räntor, elrenovering	-	-	-	17
<small>Bokslutsdispositioner</small>				
Avsättning yttre repfond	72	72	0	72
<small>Skatter</small>				
Fastighets- och inkomstskatt	155	155	0	170
<small>Resultat</small>				
Resultat	0	12	12	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>835</b>	<b>838</b>	<b>18</b>	<b>1463</b>

<sup>1</sup> Inkl. nya gasspisar till hyresgäster (21 300.-)<sup>2</sup> Årsavgifter till SBC och Stofast