

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Johannesfred nr 4

Organisationsnummer 716418-0205

Styrelsen för Brf Johannesfred nr 4 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01--2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 mars 2004. Vid stämman var tretton stycken bostadsrätter representerade.

Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 10 391 000 kr varav byggnad till 5 325 000 kr och markvärdet till 5 066 000 kr. Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad i försäkringsaktiebolaget Länsförsäkringar. Av föreningens 29 stycken lägenheter upplåts 26 stycken med bostadsrätt (1377 kvm) och tre stycken med hyresrätt (165 kvm). Fem lokaler (140 kvm) i källarplanet uthyres till förråd och kontorsverksamhet.

Tre lägenheter har överlåtit under året.

<u>Lägenhet</u>	<u>Föregående ägare</u>	<u>Ny ägare</u>
Nr. 4	Peter Engström	Rolf Nordlander
Nr. 17	Ing-Marie Andersson	Per Roempke/Emma Mattiasson
Nr. 23	Tobias Hjelm	Stefan Agervald

Samtliga lokaler har varit uthyrda hela året.

Ekonomi

Samtliga hyresfordringar har betalats.

Övrigt

Den planerade elrenoveringen i trapphusen samt i lägenheterna har utförts. En uteplats har anlagts i trädgården och nya utemöbler samt grill har köpts.

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	Henrik Hedlund	Henrik Hedlund
Suppleant	Gisela Lippert	Gisela Lippert

Styrelsen har haft 11 stycken protokollförda sammanträden. Styrelsearvoden à 30 000 kr har utbetalats till styrelsen för perioden 2003/2004.

Revisionsarvode har utgått med 16 779 kr.

Revisorer

Till internrevisor under verksamhetsåret 2004 utsågs Birgitta Selg. Till intern revisorsuppleant utsågs Joakim Johansson. Extern revisor har varit Per-Åke Bois, auktoriserad revisor.

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står.

Från föregående år balanserad förlust:	- 3 997 495
Årets förlust:	<u>- 352 483</u>
Summa kronor:	- 4 349 978

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras så att till nästa år balanseras summa kronor: - 4 349 978

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

Den balanserade förlusten härrör till den stamreovering som genomfördes 1999 (-2,7 miljoner) och som då kostnadsfördes. Detsamma gäller en korrigering av upplåtelseavgifterna från 2001 (-843 000) samt elreoveringen från 2004 (-602 000).

RESULTATRÄKNING (kr)**2004****2003****INTÄKTER****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter	631.448	582.390
Hysesintäkter	234.192	221.008
Räntebidrag	32.060	32.060
Summa rörelseintäkter	897.700	835.458

KOSTNADER**Rörelsens kostnader**

Drift och underhållskostnader	(Not. 1)	- 969.231	- 363.867
Förvaltningskostnader	(Not. 2)	- 91.004	- 82.442

Summa rörelsekostnader - 1.060.235 - 446.309

Rörelseresultat före avskrivningar -162.535 389.149

Avskrivningar	(Not. 3)	- 48.134	- 48.134
---------------	----------	----------	----------

Rörelseresultat efter avskrivningar -210.669 341.015

Finansiella intäkter / kostnader

Ränteintäkter	19	247
Skattefria ränteintäkter	161	260
Räntekostnader (stamlån)	- 119.012	- 114.926
Icke avdragsgill räntekostnad	-30	- 1.118
Post- och bankkostnader	- 4.099	- 3.368

Summa finansiella kostnader - 122.961 - 118.905

Resultat före bokslutsdispositioner -333.630 222.110

Bokslutsdispositioner

Avsättning yttre reparationsfond	- 72.000	- 72.046
Återföring yttre reparationsfond	170.000	0

Resultat före skatt -235.630 150.064

Årets skatt	- 116.853	- 137.876
-------------	-----------	-----------

RESULTAT

Årets resultat -352.483 12.188

BALANSRÄKNING (kr)2004-12-312003-12-31**TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar

(Not. 3+4)

Maskiner och inventarier	93.838	106.494
Byggnader	1.065.989	1.100.695
Mark och övrig fast egendom	<u>787.099</u>	<u>87.871</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>1.946.926</i>	<i>1.995.060</i>

Omsättningstillgångar

Kassa och bank	373.928	436.908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6.586
Hysesfordringar	0	0
Årsavgiftsfordringar	0	0
Skattefordran	38.142	0
Övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>16.915</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>412.070</i>	<i>460.409</i>

SUMMA TILLGÅNGAR**2.358.996****2.455.469****SKULDER OCH EGET KAPITAL**Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	(Not. 5)	- 37.228	0
Skatteskulder		0	-26.290
Förutbetalda hyror & årsavgifter		- 2.222	0
Övriga kortfristiga skulder	(Not. 6)	- 12.899	-14.016
Upplupna räntekostnader		<u>- 4.821</u>	<u>0</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>- 57.170</i>	<i>- 40.306</i>

Långfristiga skulder

Lån stamreovering	-1.609.866	-1.664.720
Lån elreovering	<u>- 392.000</u>	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>- 2.001.866</i>	<i>- 1.664.720</i>

Avsättningar

Yttre fond	222.000	-92.603
Avsättning till yttre fond	<u>- 288.649</u>	<u>-76.046</u>
<i>Summa reserver</i>	<i>- 66.649</i>	<i>- 164.649</i>

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>	<i>- 4.583.289</i>	<i>- 4.583.289</i>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	3.997.495	4.009.683
Redovisat resultat	<u>352.483</u>	<u>- 12.188</u>

Summa fritt eget kapital

4.349.978

3.997.495

Summa eget kapital- 233.311- 585.794**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL****- 2.358.996****- 2.455.469**

Ställda panter (9 st, 2004-12-31)

2.681.250

2.681.250

Ansvarsförbindelse

Inga

Inga

Noter till årsredovisningen

Resultaträkningen

(Not. 1)

De ökade kostnaderna avser elrenoveringen (602 486).

(Not. 2)

Av förvaltningskostnaderna avser 21.000 styrelsearvode, 9.000 källskatt samt 9.810 arbetsgivaravgifter.

(Not. 3)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>Maskiner och inventarier</u> (årlig avskrivning 10-20%)		
Anskaffningsvärde	128.192	128.192
Ackumulerad avskrivning	<u>- 97.165</u>	<u>- 89.679</u>
Bokfört värde	<u>31.027</u>	<u>38.513</u>
<u>Kabel-TV anläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	103.395	103.395
Ackumulerad avskrivning	<u>- 40.584</u>	<u>- 35.414</u>
Bokfört värde	<u>62.811</u>	<u>67.981</u>
<u>Markanläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	20.582	20.582
Ackumulerad avskrivning	<u>- 13.119</u>	<u>- 12.347</u>
Bokfört värde	<u>7.463</u>	<u>8.235</u>
<u>Byggnader</u> (årlig avskrivning 2%)		
Anskaffningsvärde	1.735.319	1.735.319
Ackumulerad avskrivning	<u>669.330</u>	<u>- 634.624</u>
Bokfört värde	<u>1.065.989</u>	<u>1.100.695</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. 4)

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 10,3 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 ca tre miljoner kronor. Detta motsvarar mer än de skulder som föreningen har idag, och med detta resonemang skulle föreningen kunna anses som skuldfri.

(Not. 5)

Leverantörsskulder gäller fakturor som avser 2004 men som betalas 2005.

(Not. 6)

Övriga kortfristiga skulder är inbetalning för skatt till Skattemyndigheten avseende december 2004 men som betalas i början på 2005.

Bromma den / - 2005

.....
Anders Engström
Styrelseordförande

.....
Ylwa Lindevall
Kassör

.....
Henrik Hedlund
Styrelseledamot

.....
Jörgen Martinsson
Sekreterare

REVISORSPÅTECKNINGAR

○ Min revisionsberättelse har avgivits,

den / - 2005

○

Per-Åke 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 2004

○