

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Johannesfred nr 4

Organisationsnummer 716418-0205

Styrelsen för Brf Johannesfred nr 4 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005-01-01--2005-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 mars 2005. 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 överlåts under året.

<u>Lägenhet</u>	<u>Föregående ägare</u>	<u>Ny ägare</u>
Nr. 10	Cary-Ann/Henrik Hedlund	Malin Jonsson
Nr. 16	Ylwa Lindevall	Elisabeth Fridén
Nr. 28	Britt Evertsson	Kristoffer Karström

Två lokaler har varit uthyrda hela året, den tredje har ej varit uthyrd.

Ekonomi

Samtliga hyresfordringar har betalats.

Övrigt

Målning/tapetsering av hyresgästernas lägenheter har genomförts samt målning i torkrummet. Föreningen ansökte om ROT-avdrag (Skattereduktion för genomförda byggnadsarbeten, utförda mellan 15 april 2004 – 30 juni 2005) vilket resulterade i en skattereduktion på 27 102 kr.

Styrelsen

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

Ordförande	Anders Engström	Per Roempke
Sekreterare	Jörgen Martinsson	Pål Olsson
Kassör	Ylwa Lindevall	Ylwa Lindevall
Ledamot	Henrik Hedlund	Robert Eriksson
Suppleant	Gisela Lippert	Gisela Lippert

Styrelsen har haft 11 stycken protokollförda sammanträden. Styrelsearvoden à 30 000 kr har utbetalats till styrelsen för perioden 2004/2005.

Revisionsarvode har utgått med 9 499 kr.

Revisorer

Till internrevisor under verksamhetsåret 2005 utsågs Joakim Johnsson. Till intern revisorsuppleant utsågs Malin Jonsson. Extern revisor har varit Per-Åke Bois, auktoriserad revisor.

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står.

Från föregående år balanserad förlust:	- 4 349 978
Årets vinst:	<u>110 086</u>
Summa kronor:	- 4 239 892

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras så att till nästa år balanseras summa kronor: - 4 239 892

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 korrigerig av upplåtelseavgifterna från 2001 (843 000).

RESULTATRÄKNING (kr)**2005****2004****INTÄKTER****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter		645.881	631.448
Hysesintäkter	(Not. 1)	219.757	234.192
Räntebidrag	(Not. 2)	24.726	32.060
Summa rörelseintäkter		890.364	897.700

KOSTNADER**Rörelsens kostnader**

Drift och underhållskostnader		- 380.463	- 969.231
Förvaltningskostnader	(Not. 3)	- 81.867	- 91.004
Summa rörelsekostnader		- 462.330	- 1.060.235

Rörelseresultat före avskrivningar

Avskrivningar	(Not. 4)	428.034	-162.535
Rörelseresultat efter avskrivningar		379.900	-210.669

Finansiella intäkter / kostnader

Ränteintäkter		-	19
Skattefria ränteintäkter		621	161
Räntekostnader (stamlån+elreovering)		- 101.852	- 119.012
Icke avdragsgill räntekostnad		-	-30
Post- och bankkostnader		-4.087	- 4.099
Summa finansiella kostnader		- 105.318	- 122.961
Resultat före bokslutsdispositioner		274.582	-333.630

Bokslutsdispositioner

Avsättning yttre reparationsfond		- 72.000	- 72.000
Återföring yttre reparationsfond		-	170.000
Resultat före skatt		202.582	-235.630
Årets skatt		- 92.496	- 116.853

RESULTAT**Årets resultat****110.086****-352.483**

BALANSRÄKNING (kr)	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
TILLGÅNGAR		
<u>Anläggningstillgångar</u> (Not. 4+5)		
Maskiner och inventarier	81.182	93.838
Byggnader	1.031.283	1.065.989
Mark och övrig fast egendom	<u>786.327</u>	<u>787.099</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>1.898.792</i>	<i>1.946.926</i>
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Kassa och bank	567.233	373.928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Hysesfordringar	0	0
Årsavgiftsfordringar	0	0
Skattefordran	23.111	38.142
Övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>590.344</i>	<i>374.206</i>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>2.489.136</u>	<u>2.321.132</u>
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder (Not. 6)	- 64.872	- 37.228
Skatteskulder	0	37.864
Förutbetalda hyror & årsavgifter	- 8.706	- 2.222
Övriga kortfristiga skulder	0	- 12.899
Upplupna räntekostnader	<u>- 4.821</u>	<u>- 4.821</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>- 78.399</i>	<i>- 19.306</i>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Lån stamreovering	- 1.548.690	- 1.609.866
Lån elreovering	<u>- 380.000</u>	<u>- 392.000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>- 1.928.690</i>	<i>- 2.001.866</i>
<u>Avsättningar</u>		
Yttre fond	66.649	222.000
Avsättning till yttre fond	<u>- 72.000</u>	<u>- 288.649</u>
<i>Summa reserver</i>	<i>138.649</i>	<i>- 66.649</i>
<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>	<i>- 4.583.289</i>	<i>- 4.583.289</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	4.349.978	3.997.495
Redovisat resultat	<u>- 110.086</u>	<u>352.483</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4.239.892</i>	<i>4.349.978</i>
<i>Summa eget kapital</i>	<i><u>- 343.397</u></i>	<i><u>- 233.311</u></i>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2.489.136	- 2.321.132
Ställda panter (9 st, 2005-12-31)	2.681.250	2.681.250
Ansvarsförbindelse	Inga	Inga

Noter till årsredovisningen

Resultaträkningen

(Not. 1)

Längre intäkt pga att en hyreslokal ej varit uthyrd under året.

(Not. 2)

Bostadssubventionsbidraget har minskat från 32.060:- till 24.726:-

(Not. 3)

Av förvaltningskostnaderna avser 30.000:- styrelsearvode samt 9.810:- i arbetsgivaravgifter.

(Not. 4+5)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Maskiner och inventarier (årlig avskrivning 10-20%)		
Anskaffningsvärde	128.192	128.192
Ackumulerad avskrivning	<u>- 104.652</u>	<u>- 97.165</u>
Bokfört värde	<u>23.540</u>	<u>31.027</u>
Kabel-TV anläggning (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	103.395	103.395
Ackumulerad avskrivning	<u>- 45.754</u>	<u>- 40.584</u>
Bokfört värde	<u>57.641</u>	<u>62.811</u>
Markanläggning (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	20.582	20.582
Ackumulerad avskrivning	<u>- 13.891</u>	<u>- 13.119</u>
Bokfört värde	<u>6.991</u>	<u>7.463</u>
Byggnader (årlig avskrivning 2%)		
Anskaffningsvärde	1.735.319	1.735.319
Ackumulerad avskrivning	<u>- 704.037</u>	<u>- 669.330</u>
Bokfört värde	<u>1.031.282</u>	<u>1.065.989</u>
Mark (avskrivs ej)		
Anskaffningsvärde	<u>779.636</u>	<u>779.636</u>
Bokfört värde	<u>779.636</u>	<u>779.636</u>

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 10,3 miljoner. Här har föreningen med andra ord en tillgång som inte syns i redovisningen.

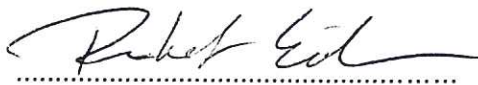
Även de tre hyresrätterna kan ses som en dold tillgång för föreningen. Dessa skulle vid en försäljning i dagsläget troligtvis inbringa ca tre miljoner kronor. Detta motsvarar mer än de skulder som föreningen har idag, och med detta resonemang skulle föreningen kunna anses som skuldfri.

(Not. 6)

Leverantörsskulder gäller fakturor som avser 2005 men som betalas 2006.

Bromma den ⁸ / 3 - 2006

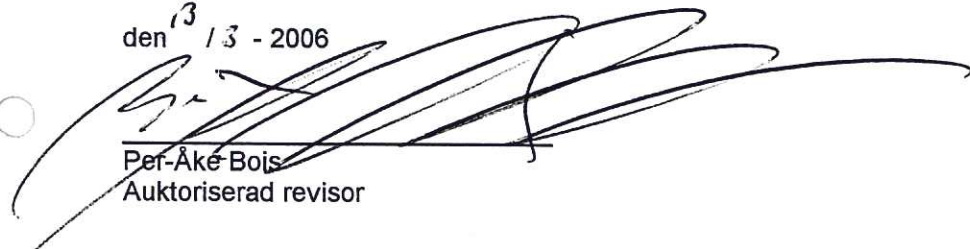
Per Roempke
Styrelseordförande

Ylwa Lindevall
Kassör

Robert Eriksson
Styrelseledamot


Pål Olsson
Sekreterare**REVISORSPÅTECKNINGAR**

Min revisionsberättelse har avgivits,

den ¹³ / 3 - 2006

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.



Joakim Johnsson
Internrevisor 2005



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 2005. 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 13/3 2006



Per-Åke Bois
Auktoriserad revisor

Resultatbudget

Budget och utfall 2004, Budget 2005

Resultatbudget för 2006 samt utfall för 2005

Intäkter (TSEK)

	<u>Budget</u>	<u>2005</u> <u>Utfall</u>	<u>Diff</u>	<u>2006</u> <u>Budget</u>	
Årsavgifter	527	527	0	544	(4x44363+8x45818)
Hyror	230	219	-11	228	Igh+lokal
Räntebidrag	32	24	-8	24	2x8015+2x4348
Intäktsräntor	0	0	0	0	
Avgift stamlån	119	119	0	102	(27x350x4+27x300x8)
Återföring yttre repfond	0	0	0	0	
Summa intäkter	908	889	-19	898	

Kostnader (TSEK)

	<u>Budget</u>	<u>2005</u> <u>Utfall</u>	<u>Diff</u>	<u>2006</u>	
<i>Drift och underhåll</i>					
Elektricitet	60	33	-27	40	
Service fjärrvärme	12	11	-1	15	
Uppvärmning	210	212	2	220	
Kabel-TV	29	29	0	32	
Vatten och avlopp	37	34	-3	37	
Renhållning	15	10	-5	12	
Pappersinsamling	3	1	-2	2	
Lokalvård och trädgård	15	9	-6	20	
Löpande fastighetsunderhåll	15	28	13	30	
Underhåll hyresrätter	33	25	-8	30	
<i>Förvaltningskostnader</i>					
Utbildning och litteratur	2	0	-2	5	
Serviceavgifter	12	12	0	15	
Arbetsgivareavgifter	10	10	0	10	
Styrelse- och revisorsarvoden	50	40	-10	45	
Diverse omkostnader	4	5	1	6	
Försäkring	20	20	0	20	
<i>Avskrivningar</i>					
Avskrivningar	48	48	0	48	
<i>Finansiella kostnader</i>					
Räntor, stamlån	90	86	-4	85	
Räntor, elrenovering	16	15	-1	15	
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Avsättning yttre repfond	72	72	0	72	
<i>Skatter</i>					
Fastighets- och inkomstskatt	155	90	-65	130	
<i>Resultat</i>					
Resultat	0			0	
Summa kostnader	908	790	-118	889	

1 Målning/tapetsering hos hyresgäster

2 0

Resultatbudget

Budget och utfall 2004, Budget 2005

Resultatbudget för 2006 samt utfall för 2005

Intäkter (TSEK)

	2005		2006		
	Budget	Utfall	Diff	Budget	
Årsavgifter	527	527	0	544	(4x44363+8x45818)
Hyror	230	219	-11	228	lgh+lokal
Räntebidrag	32	24	-8	24	2x8015+2x4348
Intäktsräntor	0	0	0	0	
Avgift stamlån	119	119	0	102	(27x350x4+27x300x8)
Återföring yttre repfond	0	0	0	0	
Summa intäkter	908	889	-19	898	

Kostnader (TSEK)

	2005		2006		
	Budget	Utfall	Diff	Budget	
<i>Drift och underhåll</i>					
Elektricitet	60	33	-27	40	
Service fjärrvärme	12	11	-1	15	
Uppvärmning	210	212	2	225	
Kabel-TV	29	29	0	32	
Vatten och avlopp	37	34	-3	37	
Renhållning	15	10	-5	15	
Pappersinsamling	3	1	-2	3	
Lokalvård och trädgård	15	9	-6	20	
Löpande fastighetsunderhåll	15	28	13	30	
Underhåll hyresrätter	33	25	-8	30	
<i>Förvaltningskostnader</i>					
Utbildning och litteratur	2	0	-2	5	
Serviceavgifter	12	12	0	15	
Arbetsgivareavgifter	10	10	0	10	
Styrelse- och revisorsarvoden	50	40	-10	45	
Diverse omkostnader	4	5	1	6	
Försäkring	20	20	0	20	
<i>Avskrivningar</i>					
Avskrivningar	48	48	0	48	
<i>Finansiella kostnader</i>					
Räntor, stamlån	90	86	-4	85	
Räntor, elrenovering	16	15	-1	15	
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Avsättning yttre repfond	72	72	0	72	
<i>Skatter</i>					
Fastighets- och inkomstskatt	155	90	-65	130	
<i>Resultat</i>					
Resultat	0			0	
Summa kostnader	908	790	-118	898	

1 Målning/tapetsering hos hyresgäster

2 Årsavgifter till SBC och Stofast + hyresförhandling

Till bostadsrättsinnehavare i Brf Johannesfred 4

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2006

Tid: Tisdagen den 28 mars, kl. 19.00

Plats: Pannrummet (ta med egen stol)

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning, samt budgetförslag
9. Revisorns berättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Frågor om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Frågor enligt paragraf 32 (skriftligen fr brf medlemmar i föreningens brevlåda port 24, senast en vecka före stämman)
17. Styrelsen pratar övriga frågor
18. Stämmans avslutande

VARMT VÄLKOMNA!