

# ÅRSREDOVISNING

## för

### Bostadsrättsföreningen Johannesfred nr 4

### Organisationsnummer 716418-0205

Styrelsen för Brf Johannesfred nr 4 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

##### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 mars 2008. Vid stämman var 17 stycken bostadsrätter representerade.

Ytterligare 2 föreningsstämmor hölls under året (21 maj och 17 juni). Syftet med dessa var att anta nya stadgar för föreningen.

##### **Fastigheten**

Fastigheten är taxerad till 8 809 000 kr varav byggnad till 6 629 000 kr och markvärdet till 2 180 000 kr. Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad i försäkringsaktiebolaget Länsförsäkringar. Av föreningens 29 stycken lägenheter upplåts 27 stycken med bostadsrätt (1431 kvm) och två stycken med hyresrätt (111 kvm). Fem lokaler (150 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	Malin Jonsson	Ann Hall
Nr. 15	BRF Johannesfred 4	Niclas Axelsson
Nr. 30	Pål Olsson	Christoffer Paues

Fyra lokaler har varit uthyrda hela året och en har varit uthyrd större delen av året.

##### **Ekonomi**

2 st avgiftsfodringar kvarstår. Lägenhetsinnehavarna har blivit informerade.

##### **Övrigt**

Den planerade fasadrenoveringen sköts upp till 2009.

##### **Styrelsen**

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

Ordförande	Birgitta Selg	Birgitta Selg
Sekreterare	Therese Åberg	Therese Åberg
Kassör	Stefan Agervald	Stefan Agervald
Ledamot	Elisabeth Fridén	Elisabeth Fridén
Suppleant	Göran Johansson	Johan Westerberg

Styrelsen har haft 10 stycken protokollförda sammanträden. Styrelsearvoden à 30 000 kr har utbetalats till styrelsen för perioden 2007/2008.

Revisionsarvode har utgått med 30 428 kr.

##### **Revisorer**

Till internrevisor under verksamhetsåret 2008 utsågs Lars Lindgren. Till intern revisorsuppleant utsågs Anders Engström. Extern revisor har varit Per-Åke Bois, Auktoriserad revisor.

**Resultatdisposition**

Till föreningens förfogande står.

Från föregående år balanserad förlust:	- 4 029 384
Årets vinst:	<u>1 453 919</u>
Summa kronor:	- 2 575 465

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras så att till nästa år balanseras summa kronor: - 2 575 465

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

Den balanserade förlusten härrör till den stamrenovering som genomfördes 1999 (2,7 miljoner) och som då kostnadsfördes. Detsamma gäller en korrigerig av upplåtelseavgifterna från 2001 (843 000).

**RESULTATRÄKNING (kr)****2008****2007****INTÄKTER****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter		666.060	645.792
Hysesintäkter		185.578	222.916
Räntebidrag	(Not. 1)	6.273	10.590
Övriga intäkter	(Not. 2)	1.336.600	0

**Summa rörelseintäkter****2.194.511**      **879.298****KOSTNADER****Rörelsens kostnader**

Drift och underhållskostnader		- 404.571	- 391.309
Förvaltningskostnader		- 98.887	- 81.402

**Summa rörelsekostnader****- 503.458**      **- 472.711****Rörelseresultat före avskrivningar****1.691.053**      **406.587**

Avskrivningar	(Not. 3)	- 50.153	- 50.153
---------------	----------	----------	----------

**Rörelseresultat efter avskrivningar****1.640.900**      **356.434****Finansiella intäkter / kostnader**

Ränteintäkter		11.222	1.624
Skattefria ränteintäkter		2.572	548
Räntekostnader (stamlån+elreovering)		- 87.463	- 102.702
Icke avdragsgill räntekostnad		-	-

**Summa finansiella kostnader****- 73.669**      **- 100.530****Resultat före bokslutsdispositioner****1.567.231**      **255.904****Bokslutsdispositioner**

Avsättning yttre reparationsfond		- 72.000	- 72.000
Återföring yttre reparationsfond		-	-

**Resultat före skatt****1.495.231**      **183.904**

Årets skatt		- 41.312	- 38.170
-------------	--	----------	----------

**RESULTAT****Årets resultat****1.453.919**      **145.734**

**BALANSRÄKNING ( kr )**  
**TILLGÅNGAR**
**2008-12-31**      **2007-12-31**

<u>Anläggningstillgångar</u>	(Not. 3+4)		
Maskiner och inventarier		64.955	79.373
Byggnader		927.165	961.871
Mark och övrig fast egendom		<u>783.240</u>	<u>784.269</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>1.775.360</i>	<i>1.825.513</i>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kassa och bank		2.236.705	795.525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23.910	0
Hysesfordringar		0	0
Årsavgiftsfordringar		3.893	0
Skattefordran		103.845	108.028
Övriga kortfristiga fordringar		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>2.368.353</i>	<i>903.553</i>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>4.143.713</u></b>	<b><u>2.729.066</u></b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		0	- 52.764
Skatteskulder		-3.567	-3.567
Förutbetalda hyror & årsavgifter		- 12.693	- 10.372
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna räntekostnader		- 7.262	- 7.262
Övriga upplupna kostnader		<u>-33.779</u>	<u>-30.912</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>- 57.301</i>	<i>- 104.877</i>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Lån stamrening		- 1.377.199	- 1.429.939
Lån elrening		<u>- 346.740</u>	<u>- 357.696</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>- 1.723.939</i>	<i>- 1.787.635</i>
<u>Avsättningar</u>			
Yttre fond		-282.649	-210.649
Avsättning till yttre fond		<u>- 72.000</u>	<u>- 72.000</u>
<i>Summa reserver</i>		<i>-354.649</i>	<i>-282.649</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		4.029.384	4.175.118
Redovisat resultat		<u>- 1.453.919</u>	<u>- 145.734</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 575 465</i>	<i>4 029 384</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i><u>- 2.007.824</u></i>	<i><u>- 553.905</u></i>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>4.143.713</b>	<b>2.729.066</b>
Ställda panter (9 st)		2.681.250	2.681.250
Ansvarsförbindelse		Inga	Inga

## Noter till årsredovisningen

### Resultaträkningen

#### (Not. 1)

Bostadssubventionsbidraget har minskat från 10.590:- till 6.273:-

#### (Not. 2)

Avyttring av lägenhet nr 15.

#### (Not. 3+4)

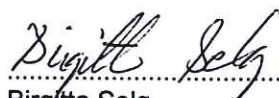
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Maskiner och inventarier</u> (årlig avskrivning 10-20%)		
Anskaffningsvärde	154.960	154.960
Akkumulerad avskrivning	- 132.136	- 122.890
Bokfört värde	<u>22.824</u>	<u>32.070</u>
<u>Kabel-TV anläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	103.395	103.395
Akkumulerad avskrivning	- 61.264	- 56.092
Bokfört värde	<u>42.131</u>	<u>47.303</u>
<u>Markanläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	20.582	20.582
Akkumulerad avskrivning	- 16.978	- 15.949
Bokfört värde	<u>3.604</u>	<u>4.633</u>
<u>Byggnader</u> (årlig avskrivning 2%)		
Anskaffningsvärde	1.735.319	1.735.319
Akkumulerad avskrivning	- 808.154	- 773.448
Bokfört värde	<u>927.165</u>	<u>961.871</u>
<u>Mark</u> (avskrivs ej)		
Anskaffningsvärde	779.636	779.636
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 29 miljoner kronor (29 lägenheter à 1 000 000:-). Taxeringsvärdet är satt till 8,8 miljoner. Här har föreningen med andra ord en tillgång som inte syns i redovisningen.

Även de två hyresrätterna kan ses som en dold tillgång för föreningen. Dessa skulle vid en försäljning i dagsläget troligtvis inbringa ca två miljoner kronor.



Birgitta Selg  
Styrelseordförande



Stefan Agervald  
Kassör



Elisabeth Fridén  
Styrelseledamot



Therese Åberg  
Sekreterare

### REVISORSPÅTECKNINGAR

Min revisionsberättelse har avgivits,

den <sup>21</sup> / 4 - 2009

  
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.

  
Lars Lindgren  
Internrevisor 2009

# NEXIA REVISION STOCKHOLM

Revisorer & Konsulter



## 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 2008. 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 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 ersättningskyldig 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 21 april 2009



Per Åke Bois  
Auktoriserad revisor