

ÅRSREDOVISNING

för
Bostadsrättsföreningen Johannesfred nr 4
Organisationsnummer 716418-0205

Styrelsen för Brf Johannesfred nr 4 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2009. Vid stämman var 11 stycken bostadsrätter representerade.

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 28 stycken med bostadsrätt (1488 kvm) och en stycken med hyresrätt (54 kvm). Fyra lokaler (124 kvm) i källarplanet uthyres till förråd och kontorsverksamhet.

Fyra lägenheter har överlåtits under året.

<u>Lägenhet</u>	<u>Föregående ägare</u>	<u>Ny ägare</u>
Nr. 7	Robert Eriksson	Markus Lundqvist
Nr. 15	Niclas Axelsson	David De La Cruz
Nr. 18	Therese Åberg	Patrik Fjällström
Nr. 20	BRF Johannesfred 4	Robert Eriksson

Alla fyra lokaler har varit uthyrda hela året.

Ekonomi

3 st avgiftsfodringar kvarstår. Lägenhetsinnehavarna har blivit informerade.

Övrigt

Den planerade fasadrenoveringen sköts upp till 2010.

Styrelsen

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

Ordförande	Birgitta Selg	Anders Engström
Sekreterare	Therese Åberg	Anita Läppämäki
Kassör	Stefan Agervald	Stefan Agervald
Ledamot	Elisabeth Fridén	Robert Eriksson
Suppleant	Johan Westerberg	Johan Westerberg

Styrelsen har haft 10 stycken protokollförda sammanträden. Styrelsearvoden à 30 000 kr har utbetalats till styrelsen för perioden 2008/2009.

Revisionsarvode har utgått med 26 870 kr.

Revisorer

Till internrevisor under verksamhetsåret 2009 utsågs Lars Lindgren. Till intern revisorsuppleant utsågs Jonas Hansson. Extern revisor har varit Per-Åke Bois, Auktoriserad revisor.

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står.

Från föregående år balanserad förlust:	- 2 575 465
Årets vinst:	<u>1 432 023</u>
Summa kronor:	- 1 143 442

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

- 1 143 442

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)**2009****2008****INTÄKTER****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter		662.360	666.060
Hysesintäkter		124.684	185.578
Räntebidrag	(Not. 1)	4.414	6.273
Övriga intäkter	(Not. 2)	1.500.000	1.336.600

Summa rörelseintäkter**2.291.458** **2.194.511****KOSTNADER****Rörelsens kostnader**

Drift och underhållskostnader		- 429.368	- 404.571
Förvaltningskostnader	(Not. 3)	- 187.961	- 98.887

Summa rörelsekostnader**- 617.329** **- 503.458****Rörelseresultat före avskrivningar****1.674.129** **1.691.053**

Avskrivningar	(Not. 4)	- 47.347	- 50.153
---------------	----------	----------	----------

Rörelseresultat efter avskrivningar**1.626.782** **1.640.900****Finansiella intäkter / kostnader**

Ränteintäkter		40	11.222
Skattefria ränteintäkter		740	2.572
Räntekostnader (stamlån+elreovering)		- 84.907	- 87.463
Icke avdragsgill räntekostnad		-	-

Summa finansiella kostnader**- 84.127** **- 73.669****Resultat före bokslutsdispositioner****1.542.655** **1.567.231****Bokslutsdispositioner**

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

Resultat före skatt**1.470.655** **1.495.231**

Årets skatt		- 38.632	- 41.312
-------------	--	----------	----------

RESULTAT**Årets resultat****1.432.023** **1.453.919**

BALANSRÄKNING (kr)
TILLGÅNGAR
2009-12-31 2008-12-31
Anläggningstillgångar

(Not. 4+5)

Maskiner och inventarier	53.343	64.955
Byggnader	892.459	927.165
Mark och övrig fast egendom	<u>782.211</u>	<u>783.240</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>1.728.013</i>	<i>1.775.360</i>

Omsättningstillgångar

Kassa och bank	3.731.050	2.236.705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24.048	23.910
Hysesfordringar	0	0
Årsavgiftsfordringar	5.895	3.893
Skattefordran	107.264	103.845
Övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>3.868.257</i>	<i>2.368.353</i>

SUMMA TILLGÅNGAR
5.596.270
4.143.713
SKULDER OCH EGET KAPITAL
Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	-2.963	0
Skatteskulder	-1714	-3.567
Förutbetalda hyror & årsavgifter	-23.608	-12.693
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Upplupna räntekostnader	-7.262	-7.262
Övriga upplupna kostnader	<u>-33.779</u>	<u>-33.779</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>-69.326</i>	<i>-57.301</i>

Långfristiga skulder

Lån stamrenovering	-1.324.663	-1.377.199
Lån elrenovering	<u>-335.784</u>	<u>-346.740</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>-1.660.447</i>	<i>-1.723.939</i>

Avsättningar

Yttre fond	-354.649	-282.649
Avsättning till yttre fond	<u>-72.000</u>	<u>-72.000</u>
<i>Summa reserver</i>	<i>-426.649</i>	<i>-354.649</i>

Eget kapital
Bundet 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	2.575.465	4.029.384
Redovisat resultat	<u>-1.432.023</u>	<u>-1.453.919</u>

Summa fritt eget kapital
1 143 442 *2 575 465*
Summa eget kapital
-3.439.847 *-2.007.824*
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL
5.596.270
4.143.713

Ställda panter (9 st)

2.681.250

2.681.250

Ansvarsförbindelse

Inga

Inga

Noter till årsredovisningen

Resultaträkningen

(Not. 1)

Bostadssubventionsbidraget har minskat från 6.273:- till 4.414:-

(Not. 2)

Avyttring av lägenhet nr 20.

(Not. 3)

Innehåller konsultavgifter för fasadrenoveringen på 89.731:-

(Not. 4+5)

	2008	2008
<u>Maskiner och inventarier</u> (årlig avskrivning 10-20%)		
Anskaffningsvärde	154.960	154.960
Ackumulerad avskrivning	<u>- 138.578</u>	<u>- 132.136</u>
Bokfört värde	<u>16.382</u>	<u>22.824</u>
<u>Kabel-TV anläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	103.395	103.395
Ackumulerad avskrivning	<u>- 66.434</u>	<u>- 61.264</u>
Bokfört värde	<u>36.961</u>	<u>42.131</u>
<u>Markanläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	20.582	20.582
Ackumulerad avskrivning	<u>- 18.007</u>	<u>- 16.978</u>
Bokfört värde	<u>2.575</u>	<u>3.604</u>
<u>Byggnader</u> (årlig avskrivning 2%)		
Anskaffningsvärde	1.735.319	1.735.319
Ackumulerad avskrivning	<u>- 842.860</u>	<u>- 808.154</u>
Bokfört värde	<u>892.459</u>	<u>927.165</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>

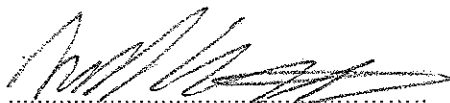
Balansräkningen

(Not. 4)

Fastighetens faktiska värde och det i balansräkningen redovisade skiljer sig markant. En grov uppskattning av byggnadens värde exklusive mark skulle kunna vara 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 hyresrätten kan ses som en dold tillgång för föreningen. Denna skulle vid en försäljning i dagsläget troligtvis inbringa ca 1,5 miljoner kronor.

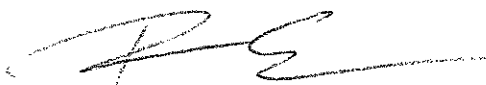
Bromma den 20/4 - 2010



Anders Engström
Styrelseordförande



Stefan Agervald
Kassör



Robert Eriksson
Styrelseledamot

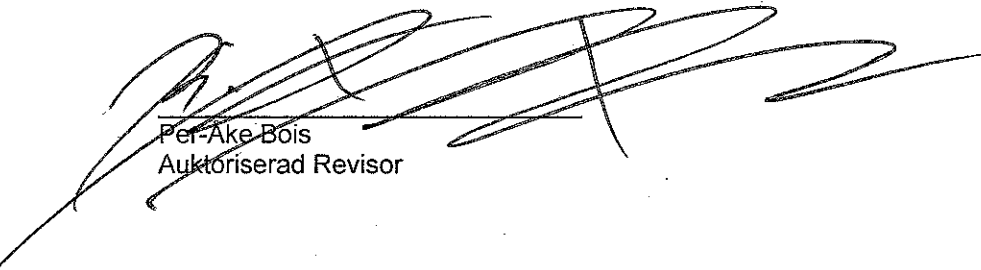


Anita Läppämäki
Sekreterare

REVISORSPÅTECKNINGAR

Min revisionsberättelse har avgivits,

den 3/5 - 2010



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.

Lars Lindgren
Internrevisor 2010

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Johannesfred 4
Org.nr. 716418-0205

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Johannesfred 4 för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 3/5 2010


Per Åke Bois
Auktoriserad revisor

Gamla Brogatan 32
Box 1024
101 38 Stockholm
Telefon 08-562 561 00
Fax 08-562 561 99

info@nexia.se
www.nexia.se