

# ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Johannesfred nr 4

Organisationsnummer 716418-0205

Styrelsen för Brf Johannesfred nr 4 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2010. Vid stämman var 11 stycken bostadsrätter representerade. En extrastämma genomfördes den 30 nov 2010. Vid stämman var 12 stycken bostadsrätter representerade.

### Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 14 731 000 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 överlåtit under året.

<u>Lägenhet</u>	<u>Föregående ägare</u>	<u>Ny ägare</u>
Nr. 8	Anssi P./Anita L.	Lena & Rikard Ousbäck
Nr. 12	Oscar Reijs	Ida Lindblom
Nr. 16	Elisabeth F./Robert B.	Helen Maalinn/Tobias Ölander
Nr. 21	Ywa Göransson	Malena Adolfsson
Nr. 23	Stefan Agervald	Björn Bräutigam

Alla fyra lokaler har varit uthyrda hela året. Hyresrätten var uthyrd en större del av året. Hyresavtalet är uppsagt och lägenheten kommer (utav bostadsrättsföreningen) upplåtas med bostadsrätt under 2011.

### Ekonomi

2 st avgiftsfodringar kvarstår (varav en för 2010). Lägenhetsinnehavarna har blivit informerade.

### Övrigt

Den planerade fasadrenoveringen påbörjades under 2010, slutbesiktning 2011.

### Styrelsen

Styrelsen har under året haft nedanstående sammansättning (före respektive efter årsstämman, samt extra-stämman 2010):

	<u>Före årsstämman</u>	<u>Efter årsstämman</u>	<u>Efter extrastämman</u>
Ordförande	Anders Engström	Anders Engström	Anders Engström
Sekreterare	Anita Leppämäki	Anita Leppämäki	Filippa Karlsson
Kassör	Stefan Agervald	Patrik Fjellström	Tobias Ölander
Ledamot	Robert Eriksson	Robert Eriksson	Robert Eriksson
Suppleant	Johan Westerberg	Angela Duran	Patrik Fjellström

Styrelsen har haft 10 stycken protokollförda sammanträden. Styrelsearvoden à 30 000 kr har utbetalats till styrelsen för perioden 2009/2010.

Revisionsarvode har utgått med 24 534 kr.

### Revisorer

Till internrevisor under verksamhetsåret 2010 utsågs Lars Lindaren. Till intern revisorsuppleant utsågs

**Resultatdisposition***Till föreningens förfogande står.*

<i>Från föregående år balanserad förlust:</i>	<i>- 1 143 442</i>
<i>Ombokning bundet/fritt EK (enl. not. 8)</i>	<i>- 2 900 000</i>
<i>Ombokning avsättning (enl. not. 8)</i>	<i>426 650</i>
<i>Årets förlust:</i>	<i><u>- 5 269 488</u></i>
<i>Summa kronor:</i>	<i>- 8 886 280</i>

*Styrelsen föreslår att förlusten disponeras så att till nästa år balanseras summa kronor: - 8 886 280*

*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)****2010****2009****INTÄKTER****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter		663.168	662.360
Hysesintäkter		111.310	124.684
Räntebidrag	(Not. 1)	2.791	4.414
Övriga intäkter		0	1.500.000

**Summa rörelseintäkter****777.269****2.291.458****KOSTNADER****Rörelsens kostnader**

Drift och underhållskostnader	(Not. 2)	- 5.343.825	- 429.368
Förvaltningskostnader	(Not. 3)	- 354.947	- 187.961

**Summa rörelsekostnader****- 5.698.772****- 617.329****Rörelseresultat före avskrivningar****-4.921.503****1.674.129**

Avskrivningar	(Not. 4)	- 147.053	- 47.347
---------------	----------	-----------	----------

**Rörelseresultat efter avskrivningar****-5.068.556****1.626.782****Finansiella intäkter / kostnader**

Ränteintäkter		0	40
Skattefria ränteintäkter		50	740
Räntekostnader		- 86.639	- 84.907
(stamlån+el&fasadrenovering)			
Icke avdragsgill räntekostnad		-	-

**Summa finansiella kostnader****- 86.589****- 84.127****Resultat före bokslutsdispositioner****-5.155.145****1.542.655****Bokslutsdispositioner**

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

**Resultat före skatt****-5.227.145****1.470.655**

Årets skatt		- 42.343	- 38.632
-------------	--	----------	----------

**RESULTAT****5.269.488****1.432.023**

**BALANSRÄKNING ( kr )****2010-12-31****2009-12-31****TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar

(Not. 4+5)

€

Maskiner och inventarier	47.171	53.343
Byggnader	857.753	892.459
Förbättringsarbeten, fastighet	910.407	0
Mark och övrig fast egendom	<u>781.182</u>	<u>782.211</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>2.596.513</i>	<i>1.728.013</i>

Omsättningstillgångar

Kassa och bank	93.861	3.731.050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27.244	24.048
Hysesfordringar	0	0
Årsavgiftsfordringar	4.052	5.895
Skattefordran	103.141	107.264
Övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>228.298</i>	<i>3.868.257</i>

**SUMMA TILLGÅNGAR****2.824.811****5.596.270****SKULDER OCH EGET KAPITAL**Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	-16.202	-2963
Skatteskulder	0	-1.714
Förutbetalda hyror & årsavgifter	-6.216	-23.608
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Upplupna räntekostnader	0	-7.262
Övriga upplupna kostnader	<u>-535.011</u>	<u>-33.779</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>-557.429</i>	<i>-69.326</i>

Långfristiga skulder

Lån fastighet	(Not. 7)	-3.598.373	-1.660.447
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>-3.598.373</i>	<i>-1.660.447</i>

Eget kapital

(Not. 8)

Bundet eget kapital

Insatser (f.d. grundavgifter)	-2.767.104	-2.660.341
Upplåtelseavgifter	-4.716.185	-1.922.948
Fond för yttre underhåll	<u>-72.000</u>	<u>-426.649</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>-7.555.289</i>	<i>-5.009.938</i>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	3.616.792	2.575.465
Redovisat resultat	<u>5.269.488</u>	<u>-1.432.023</u>

*Summa fritt eget kapital*

8 886 280

1 143 442

*Summa eget kapital*1.330.991-3.866.496**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL****2.824.811****5.596.270**

Ställda panter (10 st.)

3.681.250

2.681.250

Ansvarförbindelse

Inga

Inga

## Noter till årsredovisningen

### Resultaträkningen

#### (Not. 1)

Bostadssubventionsbidraget har minskat från 4.414:- till 2.791:-

#### (Not. 2)

Innehåller kostnader för fasadrenoveringen på 4.877.502:-

#### (Not. 3)

Innehåller konsultavgifter för fasadrenoveringen på 249.626:-

#### (Not. 4+5)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Maskiner och inventarier</u> (årlig avskrivning 10-20%)		
Anskaffningsvärde	158.950	154.960
Ackumulerad avskrivning	<u>- 143.570</u>	<u>- 138.578</u>
Bokfört värde	<u>15.380</u>	<u>16.382</u>
<u>Kabel-TV anläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	103.395	103.395
Ackumulerad avskrivning	<u>- 71.604</u>	<u>- 66.434</u>
Bokfört värde	<u>31.791</u>	<u>36.961</u>
<u>Markanläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	20.582	20.582
Ackumulerad avskrivning	<u>- 19.036</u>	<u>- 18.007</u>
Bokfört värde	<u>1.546</u>	<u>2.575</u>
<u>Byggnader</u> (årlig avskrivning 2%)		
Anskaffningsvärde	1.735.319	1.735.319
Ackumulerad avskrivning	<u>- 877.566</u>	<u>- 842.860</u>
Bokfört värde	<u>857.753</u>	<u>892.459</u>
<u>Förbättringsarbeten. Fastighet</u> (årlig avskrivning 10%)		
Anskaffningsvärde	1.011.563	0
Ackumulerad avskrivning	<u>- 101.563</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	<u>910.407</u>	<u>0</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 14,7 miljoner. Här har föreningen med andra ord en tillgång som inte syns i redovisningen.

Även den tidigare hyresrätten kan ses som en dold tillgång för föreningen. Lägenheten kommer att läggas ut för försäljning under 2011. I dagsläget uppskattas lägenheten inbringa ca 1,5 miljoner kronor.

#### (Not. 6)

Innehåller upplupna kostnader för fasadrenoveringen på 487.750:-

#### (Not. 7)

Innehåller nytecknat lån för fasadrenoveringen på 2.000.000:-

**(Not. 8)**


Innehåller insats (106.763:-), samt upplåtelseavgifter (2.793.237:-) för försäljning av lägenhet nr. 15 (år 2008) och lägenhet nr. 20 (år 2009). Tidigare felaktigt bokfört som fritt eget kapital istället för bundet eget kapital. Avsatt kapital för yttre fond redovisas från och med 2010 års årsredovisning som bundet eget kapital istället för, som tidigare, under avsättningar. Enligt beslut ifrån tidigare år har avsatt kapital för yttre fond använts för fasadrenoveringen (balanserad mot vinst/förlust tidigare år)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	- 2 767 104	- 2 660 341
Upplåtelseavgifter	- 4 716 185	- 1 922 948
Fond för yttre underhåll	- 72 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	- 7 555 289	- 4 583 289
 <u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst eller förlust	3 616 792	2 575 465
Årets resultat	5 269 488	- 1 432 023
<i>Summa fritt eget kapital</i>	8 886 280	1 143 442
 <i>Summa eget kapital</i>	 1 330 991	 - 3 439 847
 Avsättningar	 0	 - 426 649
 I balanserat eget kapital år 2010 ingår följande belopp:		
- F. g. års balanserade förlust		1 143 442
- Korr. insats/upplåtelseavgift vid försälj.		2 900 000
- Korr. avsättning till bundet EK		- 426 650
<i>Summa</i>		- 3 616 792


Bromma den 4/5 - 2011

7 (7)

  
.....  
Anders Engström  
Styrelseordförande

  
.....  
Tobias Ölander  
Kassör

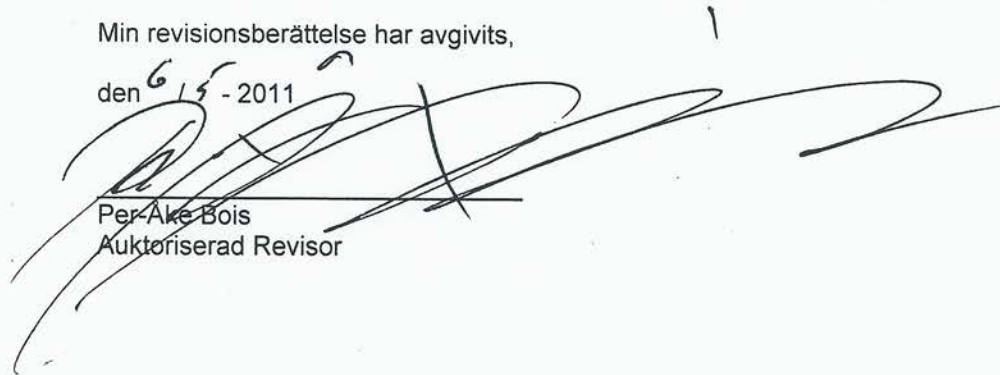
  
.....  
Robert Eriksson  
Styrelseledamot

  
.....  
Filippa Karlsson  
Sekreterare

### REVISORSPÅTECKNINGAR

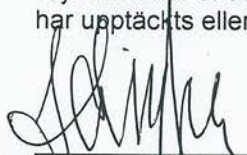
Min revisionsberättelse har avgivits,

den 6/5 - 2011

  
.....  
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 2011

**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 2010-01-01 -- 2010-12-31.


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 bostadsrättslagen, 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 6 maj 2011



Per-Åke Bois  
Auktoriserad revisor