

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Johannesfred nr 4

Organisationsnummer 716418-0205

Styrelsen för Brf Johannesfred nr 4 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2011. Vid stämman var 16 stycken bostadsrätter representerade.

Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 14 731 000 kr. Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad i försäkringsaktiebolaget Länsförsäkringar. Föreningens sista hyresrätt uppläts under året med bostadsrätt. Av föreningens 29 stycken lägenheter uppläts nu alla 29 stycken med bostadsrätt (1542 kvm). En ny lokal hyrdes ut i källarplanet under året. Fem lokaler i källarplanet uthyres nu till förråd och kontorsverksamhet.

Tre lägenheter har överlåtits under året och lgh nr. 5 uppläts med bostadsrätt:

<u>Lägenhet</u>	<u>Föregående ägare</u>	<u>Ny ägare</u>
Nr. 5	BRF Johannesfred 4	Anna Gabestad Holmgren
Nr. 8	Lena & Rikard Ousbäck	Gunnar Gradmark & Therese Fara Gradmark
Nr. 25	Bertil Källeviks dödsbo	Maria Karlsson
Nr. 29	Sören Hagstedt	Johnny Pellas & Lina Johansson

Ekonomi

En avgiftsfordring och en hyresfordring kvarstår. Lägenhets- och lokalinnehavarna har blivit informerade.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft nedanstående sammansättning (före respektive efter årsstämman, samt sedan december-2011):

	<u>Före årsstämman</u>	<u>Efter årsstämman</u>	<u>Sedan December-2011</u>
Ordförande	Anders Engström	Johan Westerberg	Johan Westerberg
Sekreterare	Filippa Karlsson	Markus Lundqvist	Patrik Fjellström
Kassör	Tobias Ölander	Tobias Ölander	Tobias Ölander
Ledamot	Robert Eriksson	Robert Eriksson	Robert Eriksson
Suppleant	Patrik Fjellström	Patrik Fjellström	Markus Lundqvist

I november 2011 avgick Markus Lundqvist som sekreterare. Styrelsen utsåg Patrik Fjellström till ny sekreterare medan Markus Lundqvist övertog Patrik Fjellströms roll som suppleant.

Styrelsen har haft 10 stycken protokollförda sammanträden. Styrelsearvoden å 25 500 kr har utbetalats till styrelsen för perioden 2010/2011. Arvode å 10 000 betalades även ut till Johan Westerberg, för hans arbete i samband med fasadrenoveringen.

Revisionsarvode har utgått med 34 288 kr.

Revisorer

Till internrevisor under verksamhetsåret 2011 utsågs Birgitta Selg. Extern revisor har varit Per-Åke Bois, Auktoriserad revisor.

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står.

Från föregående år balanserad förlust:	- 8 886 280
Årets förlust:	<u>- 354 003</u>
Summa kronor:	- 9 240 283

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras så att till nästa år balanseras summa kronor: - 9 240 283

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

Den balanserade förlusten härrör delvis till den stamrenovering som genomfördes 1999 (2,7 miljoner), samt till den fasadrenovering som kostnadsfördes med 5,6 miljoner år 2010. Detsamma gäller en korrigering av upplåtelseavgifterna från 2001 (843 000).

RESULTATRÄKNING (kr)	2011	2010
INTÄKTER		
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	677.599	663.168
Hysesintäkter	70.600	111.310
Räntebidrag	5.523	2.791
Övriga intäkter	0	0
Summa rörelseintäkter	753.722	777.269
KOSTNADER		
Rörelsens kostnader		
Drift och underhållskostnader	- 520.022	- 5.343.825
Förvaltningskostnader	- 202.192	- 354.947
Summa rörelsekostnader	- 722.214	- 5.698.772
Rörelseresultat före avskrivningar	31.508	- 4.921.503
Avskrivningar	- 146.719	- 147.053
Rörelseresultat efter avskrivningar	- 115.211	- 5.068.556
Finansiella intäkter / kostnader		
Ränteintäkter	4114	0
Skattefria ränteintäkter	880	50
Räntekostnader (stamlån+el&fasadrenovering)	- 128.558	- 86.639
Icke avdragsgill räntekostnad	- 160	0
Summa finansiella kostnader	- 123.724	- 86.589
Resultat före bokslutsdispositioner	- 238.935	- 5.155.145
Bokslutsdispositioner		
Avsättning yttre reparationsfond	- 72.000	- 72.000
Återföring yttre reparationsfond	0	0
Resultat före skatt	- 310.935	- 5.227.145
Årets skatt	- 43.068	- 42.343
RESULTAT		
Årets resultat	- 354.003	- 5.269.488

BALANSRÄKNING (kr)		<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>	(Not. 2+3)		
Maskiner och inventarier		50.709	47.171
Byggnader	(Not. 4)	823.047	857.753
Förbättringsarbeten, fastighet		809.251	910.410
Mark och övrig fast egendom		<u>780.410</u>	<u>781.182</u>
Summa anläggningstillgångar		2.463.417	2.596.513
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kassa och bank		800.031	93.861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27.685	27.244
Hysesfordringar		3.000	0
Årsavgiftsfordringar		2.026	4.052
Skattefordran		103.296	103.141
Övriga kortfristiga fordringar		<u>9.406</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		945.444	228.298
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3.408.861</u>	<u>2.824.811</u>
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		- 4.939	- 16.202
Skatteskulder		0	0
Förutbetalda hyror & årsavgifter		- 16.197	- 6.216
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna räntekostnader		0	0
Övriga upplupna kostnader		<u>- 37.770</u>	<u>- 535.011</u>
Summa kortfristiga skulder		- 58.906	- 557.429
<u>Långfristiga skulder</u>			
Lån fastighet		- 3.412.949	- 3.598.373
Summa långfristiga skulder		- 3.412.949	- 3.598.373
<u>Eget kapital</u>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser (f.d. grundavgifter)	(Not. 5)	- 2.868.845	- 2.767.104
Upplåtelseavgifter	(Not. 6)	- 6.164.444	- 4.716.185
Fond för yttre underhåll		<u>- 144.000</u>	<u>- 72.000</u>
Summa bundet eget kapital		- 9.177.289	- 7.555.289
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8.886.280	3.616.792
Redovisat resultat		<u>354.003</u>	<u>5.269.488</u>
Summa fritt eget kapital		9 240 283	8 886 280
Summa eget kapital		<u>62.994</u>	<u>1.330.991</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		- 3.408.861	- 2.824.811
Ställda panter (11 st.)		4.206.250	3.681.250
Ansvarsförbindelse		Inga	Inga

Noter till årsredovisningen

Resultaträkningen (Not. 1)

Bostadsbyggnadssubventionsbidrag 523:-, samt avyttring blå container 5000:-
Bostadsbyggnadssubventionsbidraget upphörde under året.

(Not. 2+3)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Maskiner och inventarier</u> (årlig avskrivning 10-20%)		
Anskaffningsvärde	152.573	158.950
Ackumulerad avskrivning	<u>-128.485</u>	<u>-143.570</u>
Bokfört värde	<u>24.088</u>	<u>15.380</u>
<u>Kabel-TV anläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	103.395	103.395
Ackumulerad avskrivning	<u>-76.774</u>	<u>-71.604</u>
Bokfört värde	<u>26.621</u>	<u>31.791</u>
<u>Markanläggning</u> (årlig avskrivning 5%)		
Anskaffningsvärde	20.582	20.582
Ackumulerad avskrivning	<u>-19.808</u>	<u>-19.036</u>
Bokfört värde	<u>774</u>	<u>1.546</u>
<u>Byggnader</u> (årlig avskrivning 2%)		
Anskaffningsvärde	1.735.319	1.735.319
Ackumulerad avskrivning	<u>-912.272</u>	<u>-877.566</u>
Bokfört värde	<u>823.047</u>	<u>857.753</u>
<u>Förbättringsarbeten. Fastighet</u> (årlig avskrivning 10%)		
Anskaffningsvärde	1.011.563	1.011.563
Ackumulerad avskrivning	<u>-202.312</u>	<u>-101.156</u>
Bokfört värde	<u>809.251</u>	<u>910.407</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.


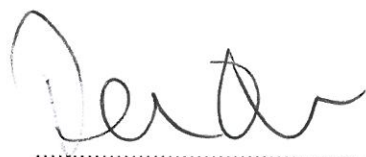
(Not. 5)

Innehåller insats (101 741:-) för försäljning av lägenhet nr. 5.

(Not. 6)

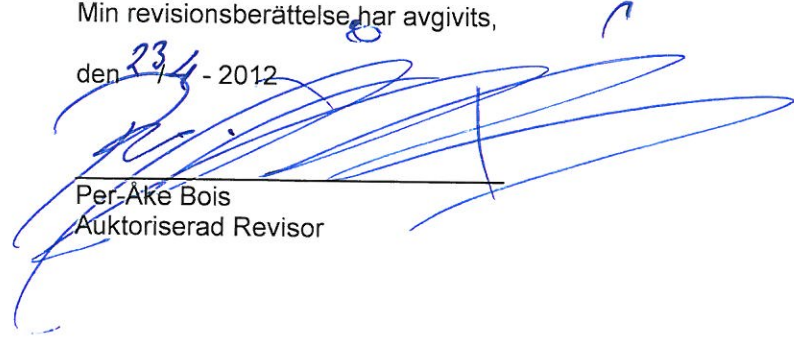
Innehåller upplåtelseavgift (1 448 259:-) för försäljning av lägenhet nr. 5.

Bromma den 17/4 - 2012



Johan Westerberg
Styrelseordförande
Tobias Ölander
Kassör
Robert Eriksson
Styrelseledamot
Patrik Fjellström
Sekreterare**REVISORSPÅTECKNINGAR**

Min revisionsberättelse har avgivits,

den 23/4 - 2012


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 2012

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i BRF Johannesfred 4

Org.nr. 716418-0205

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Johannesfred 4 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Johannesfred 4s finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Johannesfred 4 för år 2011.

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

info@nexia.se
www.nexia.se

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2012



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