

BRF Johannesfred 4

Org.nr. 716418-0205

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2012-01-01 - 2012-12-31

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2012

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2012. Vid stämman var 13 stycken bostadsrätter representerade varav 1 stycken genom fullmakt. En extra föreningsstämma hölls sedan den 21 november 2012 där styrelsen tog in en ersättare för avgående ordförande samt nya ledamöter valdes in. Vid extrastämman var 11 stycken bostadsrätter representerade varav 0 stycken genom fullmakt.

### Fastigheten

Fastigheteten är taxerad till 14 731 000 kr. Fastigheten var under året fullvärdeförsäkrad i försäkringsaktiebolaget Länsförsäkringar. Föreningens sista hyresrätt uppläts förra året med bostadsrätt. Av föreningens 29 stycken lägenheter uppläts nu alla 29 stycken med bostadsrätt (1542 kvm). Fem lokaler i källarplanet uthyrs nu till förråd och kontorsverksamhet.

Fyra lägenheter har överlåtits under året.

### Ekonomi

Vid årets utgång låg 10 avgifter och 3 lokalhyror obetalda. Medlemmen/Lokalinnehavaren är informerad.

En Tvättmaskin har under årets gått sönder och ersatt med en ny.

Arvodena är bokförda som en kostnad/skuld men ej utbetalda. Utbetalningen ska ske i 2013.

Revisionsarvode har utgått med 30.554 kronor.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Markus Lundqvist	Ordförande/Ledamot
Gunnar Gradmark	Kassör/Ledamot
Patrik Fjellström	Sekreterare/Ledamot
Robert Eriksson	Ledamot
Anders Engström	Ledamot

På årsstämman i maj valdes ny kassör in då sittande kassör lämnade föreningen. I november avgick Johan Westerberg som ordförande på egen begäran varför Markus valdes in på en extra stämma.

Styrelsen har haft tio protokollförda möten.

### Revisorer

Nexia Revision Stockholm KB

Per-Åke Bois	Auktoriserad revisor
Birgitta Selg	Internrevisor
Anna Holmgren	Suppleant

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	Lokal
22	6	1	5

Totalytan enligt den ekonomiska planen är 1671 m2 varav 1542 m2 utgör lägenhetsyta och 129 m2 lokalyta.

BRF Johannesfred 4  
Org nr 716418-0205

**Förslag till disposition beträffande resultat**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat från tidigare år	9 240 283
Årets resultat	204 519
Resultat till föreningsstämmans förfogande	<u>9 444 802</u>

Styrelse föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	72 000
Överföring till balanserat resultat:	9 372 802
	<u>9 444 802</u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutkommentarer

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	120101-121231	110101-111231
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	772 879	753 722
		<b>772 879</b>	<b>753 722</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift och underhållskostnader		-522 828	-520 022
Förvaltningskostnader		-115 350	-202 192
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2,3	-152 051	-146 719
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>		<b>-17 350</b>	<b>-115 211</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		7 385	4 994
Räntekostnader och liknande poster		-149 659	-128 718
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-159 624</b>	<b>-238 935</b>
Bokslutsdispositioner		0	-72 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-159 624</b>	<b>-310 935</b>
Fastighetsskatt		-44 895	-43 068
<b>Årets resultat</b>		<b>-204 519</b>	<b>-354 003</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	20121231	20111231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	1 567 977	1 603 457
Maskiner och inventarier	3	799 288	859 960
<b>Summa</b>		<b>2 367 265</b>	<b>2 463 417</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 367 265</b>	<b>2 463 417</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 026	9 406
Årsavgiftsfordringar		23 359	2 026
Hysesfordringar		9 738	3 000
Skattefordringar		102 164	103 296
Förutbetalda intäkter		46 275	27 685
<b>Summa</b>		<b>183 562</b>	<b>145 413</b>
Kassa och bank		749 494	800 031
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>933 056</b>	<b>945 444</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 300 321</b>	<b>3 408 861</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	20121231	20111231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	4		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		2 868 845	2 868 845
Upplåtelseavgifter		6 164 444	6 164 444
Fond för yttre underhåll		144 000	144 000
		<b>9 177 289</b>	<b>9 177 289</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 240 283	-8 886 280
Årets resultat		-204 519	-354 003
		<b>-9 444 802</b>	<b>-9 240 283</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-267 513</b>	<b>-62 994</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Skulder till kreditinstitut		3 204 005	3 227 525
		<b>3 204 005</b>	<b>3 227 525</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga del av långfristiga skulder		111 972	185 424
Leverantörsskulder		28 522	4 939
Övriga skulder		20 653	0
Upplupna kostnader och		72 745	16 197
Förutbetalda intäkter			
Övriga upplupna kostnader		129 937	37 770
		<b>363 829</b>	<b>244 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 300 321</b>	<b>3 408 861</b>

BRF Johannesfred 4  
Org nr 716418-0205

## **Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

---

Belopp i kr	20121231	20111231
-------------	----------	----------

---

### **STÄLLDA SÄKERHETER**

**För egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar	<b>4 206 250</b>	<b>4 206 250</b>
Ansvarsförbindelser	<b>inga</b>	<b>inga</b>

---

## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

---

Belopp i kr om inget annat anges

---

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnader	2%
Markanläggningar	5%
Maskiner och inventarier	10%, 20%
Förbättringsarbeten fastighet	10%

---



## **Not 1 Nettoomsättning**

---

	<b>120101-121231</b>	<b>110101-111231</b>
Årsavgifter	699 279	677 599
Hysesintäkter (lokal)	73 600	70 600
Övriga rörelseintäkter	0	5 553
	<u>772 879</u>	<u>753 752</u>

## **Not 2 Byggnader och mark**

---

### **Byggnad**

	<b>20121231</b>	<b>20111231</b>
Anskaffningsvärde	1 735 319	1 735 319
Ackumulerad avskrivning	-946 978	-912 272
Bokfört värde	<u>788 341</u>	<u>823 047</u>

### **Mark**

	<b>20121231</b>	<b>20111131</b>
Anskaffningsvärde	779 636	779 636
Bokfört värde	<u>779 636</u>	<u>779 636</u>

	<b>20121231</b>	<b>20111231</b>
Taxeringsvärde	14 731 000	14 731 000
	<u>14 731 000</u>	<u>14 731 000</u>

## **Not 3 Maskiner och inventarier**

---

### **Inventarier och verktyg**

	<b>20121231</b>	<b>20111131</b>
Anskaffningsvärde	208 472	152 573
Ackumulerad avskrivning	-138 730	-128 485
Bokfört värde	<u>69 742</u>	<u>24 088</u>

### **Kabel-TV anläggning**

	<b>20121231</b>	<b>20111131</b>
Anskaffningsvärde	103 395	103 395
Ackumulerad avskrivning	-81 944	-76 774
Bokfört värde	<u>21 451</u>	<u>26 621</u>

### **Markanläggning**

	<b>20121231</b>	<b>20111131</b>
Anskaffningsvärde	20 582	20 582
Ackumulerad avskrivning	-20 582	-19 808
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>774</u>

### **Förbättringsarbete fastighet**

	<b>20121231</b>	<b>20111131</b>
Anskaffningsvärde	1 011 563	1 011 563
Ackumulerad avskrivning	-303 468	-202 312
Bokfört värde	<u>708 095</u>	<u>809 251</u>

## Not 4

### Förändring av Eget kapital

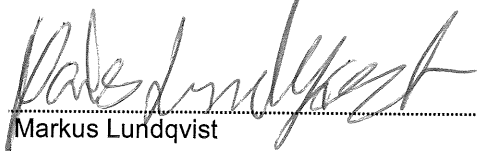
	Årets utgång	Förändring enl. fg års stämmans beslut	Årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	2 868 845	0	2 868 845
Upplåtelse avgifter	6 164 444		6 164 444
Yttre reparationsfond	144 000	0	144 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 177 289</b>	<b>0</b>	<b>9 177 289</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad resultat	-9 240 283	-354 003	-8 886 280
Årets resultat	-204 519		-354 003
	<b>-9 444 802</b>	<b>-354 003</b>	<b>-9 240 283</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-267 513</b>	<b>-354 003</b>	<b>-62 994</b>

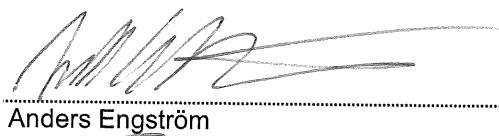
## Not 5

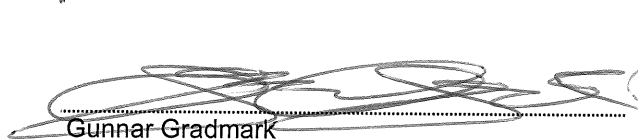
### Långfristiga skulder

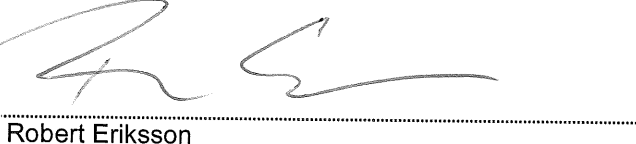
Långgivare	Belopp	Räntesats	Bindningstid
HSB 80604	513 925	5,56 %	2015-09-30
HSB 322003	305 572	3,45 %	2013-03-30
HSB 378767	541 480	3,45 %	2014-09-30
HSB 508715	1 955 000	2,94 %	2103-01-15
	<b>3 315 977</b>		<del>2013-01-15</del>

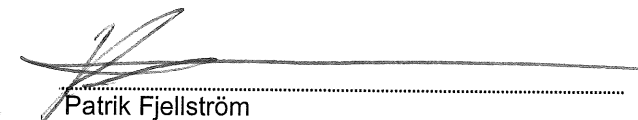
BRF Johannesfred 4  
Org nr 716418-0205  
Stockholm den 22/5 2013

  
.....  
Markus Lundqvist

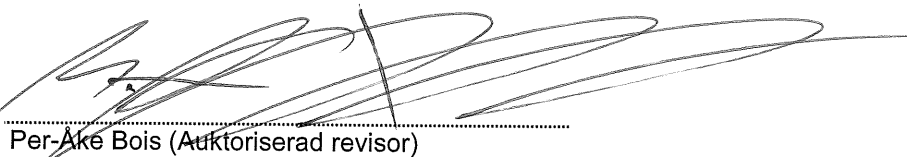
  
.....  
Anders Engström

  
.....  
Gunnar Gradmark

  
.....  
Robert Eriksson

  
.....  
Patrik Fjellström

Min revisionsberättelse har avgivits <sup>22</sup>/<sub>15</sub> 2013

  
.....  
Per-Åke Bols (Auktoriserad revisor)

Internrevisorns berättelse:

Styrelse har under året skött det löpande arbetet på ett bra och korrekt sätt. Inga omotiverade utgifter har upptäckts eller uppseendeväckande beslut fattas.

.....  
Birgitta Selg (Internrevisor)

---

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Johannesfred 4 för år 2012.

#### *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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

info@nexia.se  
www.nexia.se

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Johannesfred 4 för år 2012.

#### *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 bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

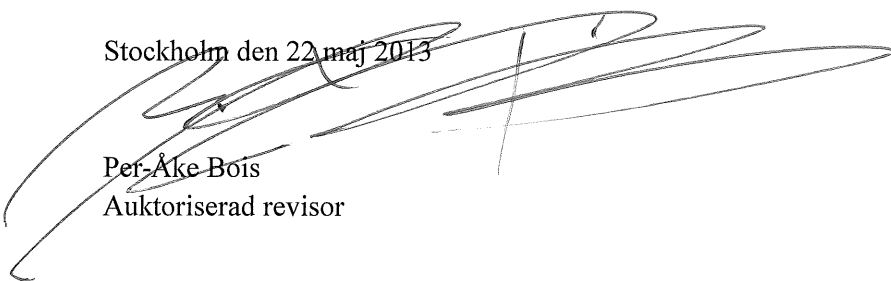
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 22 maj 2013



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