

BRF Johannesfred 4

Org.nr. 716418-0205

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÅKENSKAPSÅRET 2013-01-01 - 2013-12-31

<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 2013

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2013. Vid stämman var 12 stycken bostadsrätter representerade varav 0 stycken genom fullmakt. En extra föreningsstämma hölls sedan den 18 november 2013 där föreningen bytte revisor. Vid extrastämman var 14 stycken bostadsrätter närvarande varav 2 stycken genom fullmakt.

Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 11 953 000kr. Fastigheten var under året fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Av föreningens 29 stycken lägenheter upplåts nu samtliga med bostadsrätt (1542 kvm). Fem lokaler i källarplanet uthyrs nu till förråd och kontorsverksamhet.

5 lägenheter har överlåtits under året och 2 lokaler bytte hyresgäst.

Ekonomi

Vid årets utgång låg 1 avgift. Medlemmen/Lokalinnehavaren är informerade.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma följande:

Markus Lundqvist	Ledamot (av styrelsen utsedd ordförande)
Gunnar Gradmark	Ledamot (av styrelsen utsedd kassör)
Annika Andersson	Ledamot (av styrelsen utsedd sekreterare)
Erik Dahlberg	Ledamot
Robert Eriksson	Ledamot

Styrelsen har haft tio protokollförda möten. revisionsarvode har utgått med X kronor.

40133

Revisorer

(se protokoll-Extrastämman)

Birgitta Selg

Anna Holmgren

NIKLAS FEIFF

Suppleant

REVISOR-Suppleant

INTERNREVISOR

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:

Ansamlad förlust från tidigare år	-9 516 802
Årets resultat	-152 820
Ansamlad förlust till föreningsstämmans förfogande	<u>-9 669 622</u>

Styrelse föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 000
Överföring till balanserat resultat:	-9 597 622
	<u>-9 669 622</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	130101-131231	120101-121231
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	872 570	772 879
		872 570	772 879
Rörelsens kostnader			
Drift och underhållskostnader		-598 589	-522 828
Förvaltningskostnader		-102 336	-115 350
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2,3	-181 584	-152 051
Rörelseresultat före finansiella poster		-9 939	-17 350
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande poster		2 847	7 385
Räntekostnader och liknande poster		-108 958	-149 659
Resultat efter finansiella poster		-116 050	-159 624
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		-116 050	-159 624
Fastighetsskatt		-36 770	-44 895
Årets resultat		-152 820	-204 519

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20131231	20121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	2 412 965	2 276 072
Maskiner och inventarier	3	75 778	91 193
Summa		2 488 743	2 367 265
Summa anläggningstillgångar		2 488 743	2 367 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 250	2 026
Årsavgiftsfordringar		16 289	23 359
Hysesfordringar		0	9 738
Skattefordringar		141 889	102 164
Förutbetalda intäkter		4 411	46 275
Summa		163 839	183 562
Kassa och bank		285 136	749 494
Summa omsättningstillgångar		448 975	933 056
SUMMA TILLGÅNGAR		2 937 718	3 300 321

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20131231	20121231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 868 845	2 868 845
Upplåtelseavgifter		6 164 444	6 164 444
Fond för yttre underhåll		216 000	144 000
		9 249 289	9 177 289
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-9 516 802	-9 240 283
Årets resultat		-152 820	-204 519
		-9 669 622	-9 444 802
Summa eget kapital		-420 333	-267 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	3 098 945	3 204 005
		3 098 945	3 204 005
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga del av långfristiga skulder		108 516	111 972
Leverantörsskulder		28 004	28 522
Övriga skulder		36 770	20 653
Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter		66 765	72 745
Övriga upplupna kostnader		19 051	129 937
		259 106	363 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 937 718	3 300 321

BRF Johannesfred 4
Org nr 716418-0205

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	20131231	20121231
STÄLLDA SÄKERHETER		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 206 250	4 206 250
Ansvarsförbindelser	inga	inga

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

	130101-131231	120101-121231
Årsavgifter	799 332	699 279
Hysesintäkter (lokal)	73 238	73 600
Övriga rörelseintäkter	0	0
	<u>872 570</u>	<u>772 879</u>

Not 2 Byggnader och mark

Byggnad

	20131231	20121231
Anskaffningsvärde	1 735 319	1 735 319
Ackumulerad avskrivning	-981 684	-946 978
Bokfört värde	<u>753 635</u>	<u>788 341</u>

Mark

	20131231	20121231
Anskaffningsvärde	779 636	779 636
Bokfört värde	<u>779 636</u>	<u>779 636</u>

	20131231	20121231
Taxeringsvärde	11 953 000	14 731 000
	<u>11 953 000</u>	<u>14 731 000</u>

Not 3 Maskiner och inventarier

Inventarier och verktyg

	20131231	20121231
Anskaffningsvärde	208 472	208 472
Ackumulerad avskrivning	-148 975	-138 730
Bokfört värde	<u>59 497</u>	<u>69 742</u>

Kabel-TV anläggning

	20131231	20121231
Anskaffningsvärde	103 395	103 395
Ackumulerad avskrivning	-87 114	-81 944
Bokfört värde	<u>16 281</u>	<u>21 451</u>

Markanläggning

	20131231	20121231
Anskaffningsvärde	20 582	20 582
Ackumulerad avskrivning	-20 582	-20 582
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Förbättringsarbete fastighet

	20131231	20121231
Anskaffningsvärde	1 314 924	1 011 563
Ackumulerad avskrivning	-434 930	-303 468
Bokfört värde	<u>879 994</u>	<u>708 095</u>

Not 4

Förändring av Eget kapital

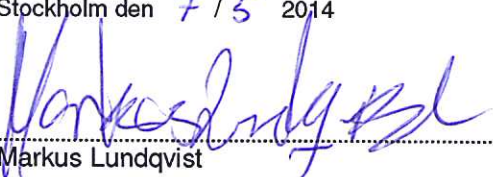
	Årets utgång	Förändring enl. fg års stämmans beslut	Årets ingång
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	2 868 845	0	2 868 845
Upplåtelse avgifter	6 164 444		6 164 444
Yttre reparationsfond	216 000	72000	144 000
Summa bundet eget kapital	9 249 289	72 000	9 177 289
Ansamlad förlust			
Balanserad resultat	Årets utgång -9 516 802	Förändring enl. fg års stämmans beslut -276 519	Årets ingång -9 240 283
Årets resultat	-152 820		-204 519
	-9 669 622	-276 519	-9 444 802
Summa eget kapital	-420 333	-276 519	-267 513

Not 5

Långfristiga skulder

Långgivare	Belopp	Räntesats	Bindningstid
HSB 80604	495 625	5,56 %	2015-09-30
HSB 634511	297 718	2,83 %	2014-01-02
HSB 378767	517 768	3,45 %	2014-09-30
HSB 616881	1 896 350	2,69 %	2014-01-15
	3 207 461		

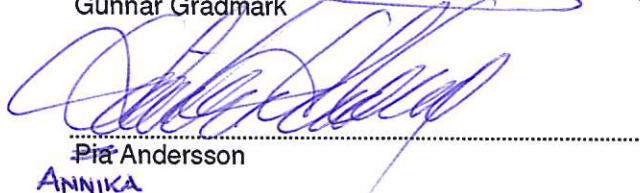
BRF Johannesfred 4
Org nr 716418-0205
Stockholm den 7 / 5 2014


.....
Markus Lundqvist


.....
Erik Dahlberg


.....
Gunnar Gradmark


.....
Robert Eriksson


.....
Pia Andersson
ANNIKA

Min revisionsberättelse har avgivits 13 / 5 2014


.....
Niklas Feiff (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 räkenskapsåret 2013.

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 2013-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Johannesfred 4 för räkenskapsåret 2013.

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 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 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 föreningen. 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 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.

Uppsala den 13 maj 2014.



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor