

Årsredovisning

för

Brf Johannesfred 4

716418-0205

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Johannesfred 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 juli 2008.

Föreningens byggnad

Föreningen består av 29 lägenheter och 5 lokaler. Den totala boytan är 1 542 kvm och lokalytan är 129 kvm. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

22 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 217 kr per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 21 224 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 953 000 kr och markvärdet är 9 271 000 kr. Värdeår är 1947.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Länsstyrelsen i Stockholms län den 3 oktober 1990.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 518 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna ske med minst 216 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Markus Lundqvist, Ordförande Mattias Davén, Kassör Annika Andersson, Sekreterare Erik Dahlberg Christel Wenckus
-----------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Niklas Feiff
Feiff Revision & Redovisning

Valberedning

Gunnar Gradmark	Sammanställande
Oscar Högberg	

Internrevision

Anders Engström

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Underhåll av markytor 263 000 kr

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	799 332	799 332
Hyror och övriga intäkter	112 724	76 086
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 006 655	-846 653
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	-94 599	28 765
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-9 159	-81 273
Årets amorteringar	-77 855	-108 516
Nya lån	100 000	0
Investeringar	0	-303 361
Förändring likvida medel	-81 613	-464 385
Likvida medel vid årets början	285 109	749 494
Likvida medel vid årets slut	203 496	285 109

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 33 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013
Nettoomsättning(tkr)	911	873
Resultat efter finans. poster(tkr)	-278	-153
Soliditet (%)	-26,07	-14,31
Resultat exkl. avskrivn(tkr)	-95	29

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 885 622
årets förlust	-278 199
	-10 163 821
behandlas så att	
avsättes till yttre fond	216 000
ianspråktas från yttre fond	-263 000
i ny räkning överföres	-10 116 821
	-10 163 821

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	910 949	872 570
Övriga rörelseintäkter		2	1
Summa rörelseintäkter		910 951	872 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-741 661	-502 455
Övriga externa kostnader	3	-124 078	-179 058
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-55 854	-56 182
Avskrivningar	5, 6	-181 583	-181 584
Summa rörelsekostnader		-1 103 176	-919 279
Rörelseresultat		-192 225	-46 708
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 105	2 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 079	-108 958
Summa finansiella poster		-85 974	-106 111
Resultat efter finansiella poster		-278 199	-152 819
Årets resultat		-278 199	-152 820

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 246 797	2 412 965
Inventarier, verktyg och installationer	6	60 363	75 778
Summa materiella anläggningstillgångar		2 307 160	2 488 743
Summa anläggningstillgångar		2 307 160	2 488 743
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 517	-56 706
Övriga fordringar	7	181 053	204 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 759	16 470
Summa kortfristiga fordringar		246 329	164 020
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		125 803	285 136
Summa kassa och bank		125 803	285 136
Summa omsättningstillgångar		372 132	449 156
SUMMA TILLGÅNGAR		2 679 292	2 937 899

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 033 289	9 033 289
Fond för yttre underhåll		432 000	216 000
Summa bundet eget kapital		9 465 289	9 249 289
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 885 622	-9 516 802
Årets resultat		-278 199	-152 820
Summa fritt eget kapital		-10 163 821	-9 669 622
Summa eget kapital		-698 532	-420 333
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 185 316	3 207 461
Summa långfristiga skulder		3 185 316	3 207 461
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	180
Leverantörsskulder		39 104	28 004
Skatteskulder		0	36 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	153 404	85 817
Summa kortfristiga skulder		192 508	150 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 679 292	2 937 899
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 206 250	4 206 250

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	799 332	799 332
Hyror lokaler	111 617	73 238
	910 949	872 570

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	11 000	0
Trädgårdsskötsel	3 369	0
Kostnader i samband med städdagar	864	0
Serviceavtal	1 906	0
Bevakningskostnader	1 891	1 850
Reparationer	17 407	29 580
Underhåll av markytor	263 000	0
El	40 053	44 244
Värme	238 968	268 477
Vatten och avlopp	36 792	35 496
Avfallshantering	40 795	41 429
Försäkringskostnader	30 366	28 522
Kabel-tv	39 908	38 744
Förbrukningsinventarier	12 963	11 211
Förbrukningsmaterial	2 379	2 902
	741 661	502 455

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	3 170	5 310
Fastighetsavgift	38 923	31 460
Porto	2 174	720
Föreningsgemensamma kostnader	6 600	0
Revisionsarvode	12 000	40 133
Ekonomisk förvaltning	41 564	62 203
Bankkostnader	3 736	1 286
Övriga poster	15 911	37 946
	124 078	179 058

Not 4 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	2014	2013
Styrelsearvode	42 500	42 750
Sociala avgifter	13 354	13 432
	55 854	56 182

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	3 070 525	3 070 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 070 525	3 070 525
Ingående avskrivningar	-1 437 196	-1 271 028
Årets avskrivningar	-166 168	-166 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 603 364	-1 437 196
Redovisat värde mark	779 636	779 636
Utgående värde mark	779 636	779 636
Utgående redovisat värde	2 246 797	2 412 965

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	311 867	311 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311 867	311 867
Ingående avskrivningar	-236 089	-220 674
Årets avskrivningar	-15 415	-15 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 504	-236 089
Utgående redovisat värde	60 363	75 778

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	102 356	141 889
Skattekonto	1 004	1 250
Avräkningskonto förvaltare	77 693	61 117
	181 053	204 256

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Medlemsavgifter	10 517	5 456
Kabel tv	10 016	9 898
Fastighetsförsäkring	31 022	0
Ekonomisk förvaltning	11 204	0
Återvinning	0	1 116
	62 759	16 470

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 868 845	6 164 444	216 000	-9 516 802	-152 820
Disposition av föregående års resultat:			216 000	-368 820	152 820
Årets resultat					-278 199
Belopp vid årets utgång	2 868 845	6 164 444	432 000	-9 885 622	-278 199

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek lån nr 785584	1,62	2015-09-30	498 008	517 768
Stadshypotek lån nr 80604	5,56	2015-09-30	460 508	495 625
Stadshypotek lån nr 616881	1,97	rörlig ränta	1 838 150	1 896 350
Stadshypotek lån nr 634511	2,31	rörlig ränta	288 650	297 718
Stadshypotek lån nr 786249	1,62	2015-09-30	100 000	0
			3 185 316	3 207 461

Förfaller till betalning senare än 1 år men inom 5 år:0 kr.

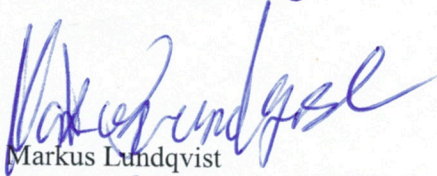
Förfaller till betalning senare än 5 år:3 185 316 kr.

För lån med rörlig ränta redovisas räntan per 2014-12-31.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	5 156	14 149
Förutbetalda hyror/avgifter	78 562	4 902
Revisionsarvode	25 750	25 000
Fjärrvärme	40 435	35 824
El	3 501	3 802
Övriga kostnader	0	2 140
	153 404	85 817

Stockholm 2015-05-20



Markus Lundqvist

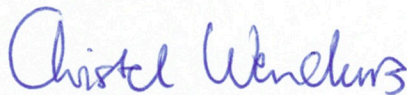
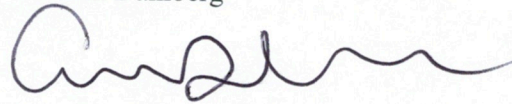


Mattias Davén



Annika Andersson

Erik Dahlberg



Christel Wenckus

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-26



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Interrevisorns berättelse:

Styrelsen har under året skött det löpande arbetet på ett bra och korrekt sätt, inga oaktiverade utgifter har upptäckts eller uppsesende väckande beslut fattats.



Anders Engström (interrevisor)

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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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.

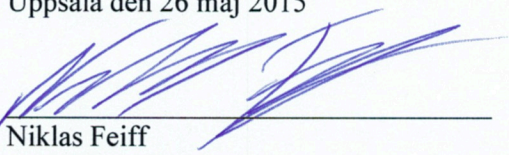
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 26 maj 2015



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor