

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 2015.

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 2015-12-31 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 2015.

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 revisionsssed 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 17/5 2016




Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Brf Johannesfred 4

716418-0205

Räkenskapsåret

2015


MD
2.5
B

Styrelsen för Brf Johannesfred 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 1 243 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 2016-12-31.

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

MD
OW
15
50

underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna 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 20 maj 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	John Jacobsson, Ordförande Mattias Davén, Kassör Jonny Sahyoni Christel Wenckus
-----------	--

Suppleant	Oscar Högberg
-----------	---------------

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
-----------------	-----------------

Handwritten signature and initials, possibly 'AW' and 'SS', with a large 'M' above them.

Utförda underhållsåtgärder under 2015
Underhåll av tvättstuga samt OVK-besiktning.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	799 332	799 332
Hyror och övriga intäkter	116 832	112 724
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-836 555	-1 006 655
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	79 609	-94 599
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	95 550	-9 159
Årets amorteringar	-64 432	-77 855
Nya lån	150 000	100 000
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	260 727	-81 613
Likvida medel vid årets början	203 496	285 109
Likvida medel vid årets slut	464 223	203 496

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 34 (33) medlemmar. Under året har 4 (2) överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013
Nettoomsättning(tkr)	915	911	873
Resultat efter finans. poster(tkr)	-102	-278	-153
Soliditet (%)	-30,15	-26,07	-14,31
Resultat exkl. avskrivn(tkr)	79	-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.



MD
2015-03-23

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 116 821
årets förlust	-101 973
	-10 218 794

behandlas så att	
avsättes till yttre fond	216 000
ianspråkats från yttre fond	-88 348
i ny räkning överföres	-10 346 446
	-10 218 794

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	914 668	910 949
Övriga rörelseintäkter		599	2
Summa rörelseintäkter		915 267	910 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-605 729	-741 661
Övriga externa kostnader	3	-110 651	-124 078
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-55 196	-55 854
Avskrivningar	5, 6	-181 583	-181 583
Summa rörelsekostnader		-953 159	-1 103 176
Rörelseresultat		-37 892	-192 225
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		897	1 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 978	-87 079
Summa finansiella poster		-64 081	-85 974
Resultat efter finansiella poster		-101 973	-278 199
Årets resultat		-101 973	-278 199

MD
CW
2.5
33

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 080 629	2 246 797
Inventarier, verktyg och installationer	6	44 948	60 363
Summa materiella anläggningstillgångar		2 125 577	2 307 160
Summa anläggningstillgångar		2 125 577	2 307 160
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 910	2 517
Övriga fordringar	7	132 474	181 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 378	62 759
Summa kortfristiga fordringar		171 762	246 329
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		357 853	125 803
Summa kassa och bank		357 853	125 803
Summa omsättningstillgångar		529 615	372 132
SUMMA TILLGÅNGAR		2 655 192	2 679 292



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 033 289	9 033 289
Fond för yttre underhåll		385 000	432 000
Summa bundet eget kapital		9 418 289	9 465 289
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 116 821	-9 885 622
Årets resultat		-101 973	-278 199
Summa fritt eget kapital		-10 218 794	-10 163 821
Summa eget kapital		-800 505	-698 532
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 164 180	3 185 316
Summa långfristiga skulder		3 164 180	3 185 316
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	85 568	0
Leverantörsskulder		46 621	39 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	159 328	153 404
Summa kortfristiga skulder		291 517	192 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 655 192	2 679 292

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Företagsinteckningar		4 206 250	4 206 250
----------------------	--	-----------	-----------

MD
AW
25
20

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

MD
CW
2.5
25

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	799 332	799 332
Hyror lokaler	115 336	111 617
	914 668	910 949

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	7 696	11 000
Trädgårdsskötsel	2 186	3 369
Kostnader i samband med städdagar	569	864
Serviceavtal	5 717	1 906
Bevakningskostnader	1 953	1 891
Reparationer	44 170	17 407
Trädgård och utemiljö	1 965	0
Underhåll av markytor	0	263 000
Underhåll av tvättstuga	88 348	0
OVK-besiktning	16 125	0
El	34 994	40 053
Värme	242 573	238 968
Vatten och avlopp	36 535	36 792
Avfallshantering	45 867	40 795
Försäkringskostnader	31 022	30 366
Kabel-tv	40 069	39 908
Förbrukningsinventarier	1 790	12 963
Förbrukningsmaterial	4 150	2 379
	605 729	741 661

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	4 240	3 170
Fastighetsavgift	36 047	38 923
Porto	1 858	2 174
Föreningsgemensamma kostnader	569	6 600
Revisionsarvode	9 000	12 000
Ekonomisk förvaltning	42 875	41 564
Bankkostnader	3 250	3 736
Övriga poster	12 812	15 911
	110 651	124 078

MD
AW
2.5
D

Not 4 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	2015	2014
Styrelsearvode	42 000	42 500
Sociala avgifter	13 196	13 354
	55 196	55 854

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	3 070 525	3 070 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 070 525	3 070 525
Ingående avskrivningar	-1 603 364	-1 437 196
Årets avskrivningar	-166 168	-166 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 769 532	-1 603 364
Redovisat värde mark	779 636	779 636
Utgående värde mark	779 636	779 636
Utgående redovisat värde	2 080 629	2 246 797

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	311 867	311 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311 867	311 867
Ingående avskrivningar	-251 504	-236 089
Årets avskrivningar	-15 415	-15 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 919	-251 504
Utgående redovisat värde	44 948	60 363

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	0	102 356
Skattekonto	0	1 004
Övriga poster	26 103	0
Avräkningskonto förvaltare	106 371	77 693
	132 474	181 053

M
CW
15
33

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Medlemsavgifter	4 800	10 517
Kabel tv	10 249	10 016
Fastighetsförsäkring	0	31 022
Ekonomisk förvaltning	11 329	11 204
	26 378	62 759

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	432 000	-9 885 622	-278 199
Disposition av föregående års resultat:			-47 000	-231 199	278 199
Årets resultat					-101 973
Belopp vid årets utgång	2 868 845	6 164 444	385 000	-10 116 821	-101 973

Avsättning till yttre fond: 216 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond: 263 000 kr

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek lån nr 885264	1,45	2016-03-30	374 940	460 508
Stadshypotek lån nr 805265	1,45	2016-03-30	498 008	498 008
Stadshypotek lån nr 805266	1,45	2016-03-30	100 000	100 000
Stadshypotek lån nr 616881	1,45	2016-01-15	1 838 150	1 838 150
Stadshypotek lån nr 634511	1,35	2016-01-04	288 650	288 650
Stadshypotek lån nr 911843	1,45	2016-03-21	150 000	0
Kortfristig del av lån			-85 568	0
			3 164 180	3 185 316

Förfaller till betalning senare än 1 år men inom 5 år: 342 272 kr.
Förfaller till betalning senare än 5 år: 2 821 908 kr.

MD
AW
JES
22

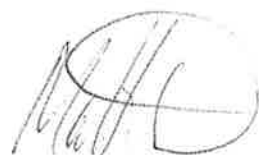
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	6 218	5 156
Förutbetalda hyror/avgifter	91 576	78 562
Revisionsarvode	25 750	25 750
Fjärrvärme	35 783	40 435
El	0	3 501
	159 327	153 404

Stockholm 2016- -



John Jacobsson



Mattias Davén



Jonny Sahyoni



Christel Wenckus

Min revisionsberättelse har lämnats 2016- 05 - 17



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor