

Årsredovisning
för
Brf Johannesfred 4

716418-0205

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Johannesfred 4, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 1 268 kr per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 22 765 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 683 000 kr och markvärdet är 10 082 000 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 2017-12-31.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 518 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt underhållsplan ske med minst 271 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	John Jacobsson, Ordförande Oscar Björkholm, Kassör Jonny Sahyoni Monica Paulsson
-----------	---

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

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

Revisorer

Niklas Feiff
Feiff Revision & Redovisning

Valberedning

Gunnar Gradmark	Sammanställande
-----------------	-----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda underhållsåtgärder under 2016

Byte av låssystem, port.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 (34) medlemmar. Under året har 3 (4) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	942	915	911	873
Resultat efter finansiella poster	-99	-102	-278	-153
Soliditet (%)	-35,65	-30,15	-26,07	-14,31
Resultat exkl. avskrivningar	83	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 justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 868 845	6 164 444	385 000	-10 116 821	-101 973	-800 505
Disposition av föregående års resultat:			127 652	-229 625	101 973	0
Årets resultat					-98 878	-98 878
Belopp vid årets utgång	2 868 845	6 164 444	512 652	-10 346 446	-98 878	-899 383

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 346 446
årets förlust	-98 878
	-10 445 324

behandlas så att	
avsättes till yttre fond	271 000
ianspråkats från yttre fond	-144 716
i ny räkning överföres	-10 571 608
	-10 445 324

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	941 648	914 668
Övriga rörelseintäkter		1 050	599
Summa rörelseintäkter		942 698	915 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-616 519	-605 729
Övriga externa kostnader	4	-141 818	-110 651
Personalkostnader	5	-55 199	-55 196
Avskrivningar	6, 7	-181 583	-181 583
Summa rörelsekostnader		-995 119	-953 159
Rörelseresultat		-52 421	-37 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 530	-64 978
Summa finansiella poster		-46 457	-64 081
Resultat efter finansiella poster		-98 878	-101 973
Årets resultat		-98 878	-101 973

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	1 914 461	2 080 629
Inventarier, verktyg och installationer	7	29 533	44 948
Summa materiella anläggningstillgångar		1 943 994	2 125 577

Summa anläggningstillgångar

1 943 994 2 125 577

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 779	12 910
Övriga fordringar	8	108 946	132 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 043	26 378
Summa kortfristiga fordringar		195 768	171 762

Kassa och bank

Kassa och bank		382 706	357 853
Summa kassa och bank		382 706	357 853
Summa omsättningstillgångar		578 474	529 615

SUMMA TILLGÅNGAR

2 522 468 2 655 192

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 033 289

9 033 289

Fond för yttre underhåll

512 652

385 000

Summa bundet eget kapital

9 545 941

9 418 289

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 346 446

-10 116 821

Årets resultat

-98 878

-101 973

Summa fritt eget kapital

-10 445 324

-10 218 794

Summa eget kapital

-899 383

-800 505

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

3 078 612

3 164 180

Summa långfristiga skulder

3 078 612

3 164 180

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

85 568

85 568

Förskott från kunder

25 440

0

Leverantörsskulder

69 870

46 621

Skatteskulder

4 373

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

157 988

159 328

Summa kortfristiga skulder

343 239

291 517

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 522 468

2 655 192

Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-98 878	-101 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		181 583	181 583
Förändring skatteskuld/fordran		4 313	103 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		87 018	182 970
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-8 869	-10 393
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 562	10 278
Förändring av leverantörsskulder		23 249	7 518
Förändring av kortfristiga skulder		24 100	91 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten		112 936	281 864
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-85 568	-21 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-85 568	-21 136
Årets kassaflöde		27 368	260 728
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		464 223	203 496
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		491 591	464 224

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	799 332	799 332
Hyror lokaler	142 316	115 336
	941 648	914 668

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	0	7 696
Trädgårdsskötsel	0	2 186
Kostnader i samband med städdagar	386	569
Serviceavtal	4 053	5 717
Bevakningskostnader	0	1 953
Besiktningkostnader	1 080	0
Reparationer	6 524	44 170
Trädgård och utemiljö	0	1 965
Planerat underhåll	166 591	104 473
Fastighetsel	42 560	34 994
Uppvärmning	266 253	242 573
Vatten och avlopp	40 583	36 535
Avfallshantering	26 452	45 867
Försäkringskostnader	31 148	31 022
Kabel-tv	40 996	40 069
Försäkringsersättningar	-25 786	0
Förbrukningsinventarier	5 995	1 790
Förbrukningsmaterial	9 684	4 150
	616 519	605 729

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	5 650	4 240
Fastighetsavgift	36 772	36 047
Porto	1 959	1 858
Kundförluster	4 423	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	569
Revisionsarvode	10 000	9 000
Ekonomisk förvaltning	41 500	42 875
Bankkostnader	3 250	3 250
Underhållsplan	18 875	0
Medlems-/föreningsavgifter	9 750	9 750
Övriga poster	9 639	3 062
	141 818	110 651

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	42 000	42 000
Sociala avgifter	13 199	13 196
	55 199	55 196

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	3 850 161	3 850 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 850 161	3 850 161
Ingående avskrivningar	-1 769 532	-1 603 364
Årets avskrivningar	-166 168	-166 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 935 700	-1 769 532
Utgående redovisat värde	1 914 461	2 080 629
Taxeringsvärden byggnader	12 683 000	11 953 000
Taxeringsvärden mark	10 082 000	9 271 000
	22 765 000	21 224 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	311 867	311 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311 867	311 867
Ingående avskrivningar	-266 919	-251 504
Årets avskrivningar	-15 415	-15 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-282 334	-266 919
Utgående redovisat värde	29 533	44 948

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	60	0
Övriga poster	0	26 103
Avräkningskonto förvaltare	108 886	106 371
	108 946	132 474

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Medlemsavgifter	10 876	4 800
Kabel tv	10 469	10 249
Fastighetsförsäkring	31 869	0
Ekonomisk förvaltning	11 829	11 329
	65 043	26 378

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek lån nr 885264	1,45	2017-03-30	289 372	374 940
Stadshypotek lån nr 805265	1,45	2017-03-30	498 008	498 008
Stadshypotek lån nr 805266	1,45	2017-03-30	100 000	100 000
Stadshypotek lån nr 616881	1,45	2017-01-17	1 838 150	1 838 150
Stadshypotek lån nr 634511	1,45	2017-01-04	288 650	288 650
Stadshypotek lån nr 912234	1,45	2017-03-22	150 000	150 000
Kortfristig del av lån			-85 568	-85 568
			3 078 612	3 164 180

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	6 453	6 218
Styrelsearvoden	8 750	0
Sociala avgifter	2 752	0
Revision	25 750	25 750
Fastighetsel	3 160	0
Fjärrvärme	39 449	35 784
Förutbetalda avgifter och hyror	71 674	91 576
	157 988	159 328

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 206 250	4 206 250
	4 206 250	4 206 250

Stockholm 2017- -

John Jacobsson
Ordförande

Oscar Björkholm

Jonny Sahyoni

Monica Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- -

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor