



Årsredovisning 2023



Brf Johannesfred 4

Org nr 716418-0205

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220



Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Johannesfred 4, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 boarean (BOA) är 1 542 kvm och lokalarean (LOA) är 129 kvm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

22 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 38 296 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 635 000 kr och markvärdet är 19 661 000 kr. Värdeår är 1947.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2024.

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 688 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

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

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Vinthagen Jörgen Martinsson Anna Sophie Nilsson Dorel Popescu Camilla Andersson
-----------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (12) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Niklas Feiff	Feiff Revision & Redovisning
Gunnar Gradmark	Internrevisor

Valberedning

John Jacobsson	sammankallande
Tobias Ljungman	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byte av horisontella avloppstammar skett.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 34 (35) medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (1) överlåtelser. Inga medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 196	1 065	1 019	1 017
Resultat efter finansiella poster	-2 056	22	-556	109
Resultat exkl. avskrivningar	-2 017	13	-502	253
Soliditet (%)	-149,79	-76,00	-79,62	-37,00
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 486	1 864	1 864	1 864
Skuldsättning/kvm(kr)	3 217	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	688	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	43	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5,06	0,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,74	0,00	0,00	0,00

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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.

Resultat exkl avskrivningar

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. I årsavgiften ingår inte kostnader för el.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på att större underhållsåtgärder av avloppsstammar inte kunnat aktiverats för avskrivning samt ökade räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i 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	1 315 877	-11 737 070	22 163	-1 365 741
Disposition av föregående års resultat:			253 219	-231 056	-22 163	0
Årets resultat					-2 055 943	-2 055 943
Belopp vid årets utgång	2 868 845	6 164 444	1 569 096	-11 968 126	-2 055 943	-3 421 684

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 968 125
årets förlust	-2 055 943
	-14 024 068

behandlas så att	
avsättes till yttre fond	271 000
ianspråkats från yttre fond	-1 840 096
i ny räkning överföres	-12 454 972
	-14 024 068

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 196 497	1 065 408
Summa rörelseintäkter		1 196 497	1 065 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 760 646	-638 070
Övriga externa kostnader	4	-159 195	-189 072
Personalkostnader	5	-65 709	-106 339
Avskrivningar		-39 086	-34 706
Summa rörelsekostnader		-3 024 636	-968 187
Rörelseresultat		-1 828 139	97 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 987	153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 791	-75 211
Summa finansiella poster		-227 804	-75 058
Resultat efter finansiella poster		-2 055 943	22 163
Årets resultat		-2 055 943	22 163

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 291 091	1 220 677
Summa materiella anläggningstillgångar		1 291 091	1 220 677
Summa anläggningstillgångar		1 291 091	1 220 677
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		41 605	41 605
Övriga fordringar	7	279 599	346 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	74 580	64 776
Summa kortfristiga fordringar		395 784	452 426
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		597 472	124 006
Summa kassa och bank		597 472	124 006
Summa omsättningstillgångar		993 256	576 432
SUMMA TILLGÅNGAR		2 284 347	1 797 109

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 033 289	9 033 289
Fond för yttre underhåll		1 569 096	1 315 877
Summa bundet eget kapital		10 602 385	10 349 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 968 125	-11 737 070
Årets resultat		-2 055 943	22 163
Summa fritt eget kapital		-14 024 068	-11 714 907
Summa eget kapital		-3 421 683	-1 365 741
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 250 000	0
Summa långfristiga skulder		1 250 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 124 808	2 874 808
Förskott från kunder		45 960	45 960
Leverantörsskulder		64 662	56 763
Skatteskulder		7 231	5 201
Övriga skulder		1 180	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	212 189	180 118
Summa kortfristiga skulder		4 456 030	3 162 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 284 347	1 797 109

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 055 943	22 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		39 086	34 706
Förändring skatteskuld/fordran		-49 769	-1 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 066 626	54 942
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-41 605
Förändring av kortfristiga fordringar		39 904	-54 134
Förändring av leverantörsskulder		7 899	-8 272
Förändring av kortfristiga skulder		1 283 252	40 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-735 571	-9 057
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-109 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-109 500	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		1 250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 250 000	0
Årets kassaflöde		404 929	-9 057
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		417 376	426 433
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		822 305	417 376

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år
Bredband	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 061 758	923 268
Hyror lokaler	139 620	185 633
Hysesbortfall, lokaler	-6 682	-44 693
Debitering el, ej moms	1 800	1 200
	1 196 496	1 065 408

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Kostnader i samband med städdagar	1 807	845
Städmaterial	4 414	0
Serviceavtal	2 501	2 366
Reparationer	69 645	29 262
Planerat underhåll	2 089 340	17 781
Fastighetsel	71 936	88 465
Uppvärmning	301 991	263 130
Vatten och avlopp	58 388	51 084
Avfallshantering	49 379	33 564
Försäkringskostnader	44 747	39 744
Kabel-TV	15 140	13 744
Bredband	50 412	50 412
Förbrukningsinventarier	0	37 725
Förbrukningsmaterial	946	9 948
	2 760 646	638 070

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	12 960	12 960
Fastighetsavgift	46 081	44 051
Telefoni	1 253	1 198
Porto	2 040	2 447
Revisionsarvode	20 500	16 875
Ekonomisk förvaltning	52 271	50 362
Bankkostnader	723	2 072
Medlems-/föreningsavgifter	10 950	10 302
Övriga poster	12 417	48 805
	159 195	189 072

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	40 000	80 916
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	15 709	25 423
	65 709	106 339

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 850 161	3 850 161
Inköp sophus	109 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 959 661	3 850 161
Ingående avskrivningar	-2 629 484	-2 594 778
Årets avskrivningar	-39 086	-34 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 668 570	-2 629 484
Utgående redovisat värde	1 291 091	1 220 677
Taxeringsvärden byggnader	18 635 000	18 635 000
Taxeringsvärden mark	19 661 000	19 661 000
	38 296 000	38 296 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	54 766	2 967
Avräkningskonto förvaltare	224 833	293 370
Andra kortfristiga fordringar	0	49 708
	279 599	346 045

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemsavgifter	5 220	5 220
Kabel tv	3 976	3 778
Fastighetsförsäkring	51 256	43 434
Ekonomisk förvaltning	14 128	12 344
	74 580	64 776

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek lån nr 805265	6,15	3-månader	498 008	498 008
Stadshypotek lån nr 805266	6,15	3-månader	100 000	100 000
Stadshypotek lån nr 616881	6,15	3-månader	1 838 150	1 838 150
Stadshypotek lån nr 634511	6,15	3-månader	288 650	288 650
Stadshypotek lån nr 912234	6,15	3-månader	150 000	150 000
Stadshypotek lån nr 582019	5,40	2024-04-05	1 250 000	0
Stadshypotek lån nr 582020	4,28	2026-03-30	1 250 000	0
Kortfristig del av lån			-4 124 808	-2 874 808
			1 250 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 4 124 808 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	20 110	22 773
Styrelsearvoden	11 500	11 500
Sociala avgifter	3 652	3 652
Revision	14 812	14 187
Fastighetsel	5 903	7 512
Fjärrvärme	46 201	42 033
Avfallskostnader	4 620	1 535
Vatten- och avlopp	10 141	9 467
Telefoni	203	0
Förutbetalda avgifter och hyror	95 047	67 459
	212 189	180 118

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att höja årsavgifterna med 8% från och med 2024-01-01.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 375 000	4 206 250
	5 375 000	4 206 250

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Vinthagen
Ordförande

Jörgen Martinsson

Anna Sophie Nilsson

Dorel Popescu

Camilla Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Gunnar Gradmark
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2024 07:51

SENT BY OWNER:
Niklas Feiff • 15.04.2024 07:49

DOCUMENT ID:
H15CyHqI0

ENVELOPE ID:
r1K01S9eR-H15CyHqI0

DOCUMENT NAME:
Brf Johannesfred 4 Årsredovisning 2023.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RICHARD GUSTAV ERIK VINTHAGEN N richard.vinthagen@nordbulk.com	Signed Authenticated	15.04.2024 08:04 15.04.2024 07:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/01) IP: 85.30.44.2
2. Jörgen Martinsson inutel@kolabnow.com	Signed Authenticated	16.04.2024 06:42 15.04.2024 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/08/11) IP: 94.234.113.15
3. ANNA SOPHIE NILSSON annafia.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 07:37 16.04.2024 08:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/27) IP: 94.234.99.116
4. DOREL POPESCU dorelpro@yahoo.com	Signed Authenticated	23.04.2024 10:10 23.04.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/20) IP: 217.213.78.209
5. CAMILLA ANDERSSON camilla_a_@outlook.com	Signed Authenticated	23.04.2024 14:21 23.04.2024 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/16) IP: 85.30.44.36
6. GUNNAR GRADMARK gunnar@gradmark.se	Signed Authenticated	24.04.2024 10:16 24.04.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/20) IP: 94.234.105.125
7. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	25.04.2024 07:51 24.04.2024 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed