

Årsredovisning
för
Brf Johannesfred 4

716418-0205

Räkenskapsåret

2018



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a signature with '22' below it, and several other initials and signatures below.

Styrelsen för Brf Johannesfred 4, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 boarean (BOA) är 1 542 kvm och lokalarean (LOA) 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 1 337 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 den 31 december 2019.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Länsstyrelsen i Stockholms län den 30 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 566 kr/kvm BOA 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 den 9 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	John Jacobsson, Ordförande
	Daniel Andersson
	Monica Paulsson
	Birgitta Selg
	Linus Sjöberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (14) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Niklas Feiff	Feiff Revision & Redovisning
Gunnar Gradmark	internrevisor

Valberedning

Gisela Lippert	sammankallande
Charlotte Cronquist	



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året 2017 beslutat att höja medlemsavgifterna under år 2018 med 10 % för att stabilisera ekonomin. Denna höjning genomfördes från och med februari år 2018. Av föreningens 3 lokaler som hyrs ut extern är 2 uthyrda vid årsskiftet 2018. Hyrorna för dessa lokaler höjs efter förhandlingar vid utgången av kontrakten. Radonmätning har gjorts under året med gott resultat. Även en mindre vattenskada har åtgärdats under året efter en incident i en av bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 39 (40) medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 7 medlemmar utträtt ur föreningen vid fyra (tre) överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 006	920	942	915
Resultat efter finansiella poster	-33	-35	-99	-102
Soliditet (%)	-41,65	-38,01	-35,65	-30,15
Resultat exkl. avskrivningar	162	161	83	79
Fastighetslån/kvm (kr)	1 955	2 010	2 052	2 107

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.

Resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat men BOA.

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	638 936	-10 571 608	-34 804	-934 187
Disposition av föregående års resultat:			271 000	-305 804	34 804	0
Årets resultat					-32 981	-32 981
Belopp vid årets utgång	2 868 845	6 164 444	909 936	-10 877 412	-32 981	-967 168

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 877 412
årets förlust	-32 981
	-10 910 393
behandlas så att avsättes till yttre fond	271 000
ianspråkats från yttre fond	0
i ny räkning överföres	-11 181 393
	-10 910 393

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 006 262	919 864
Summa rörelseintäkter		1 006 262	919 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-614 603	-542 824
Övriga externa kostnader	4	-128 242	-113 999
Personalkostnader	5	-55 853	-56 546
Avskrivningar	6, 7	-195 102	-195 873
Summa rörelsekostnader		-993 800	-909 242
Rörelseresultat		12 462	10 622
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 443	-45 426
Summa finansiella poster		-45 443	-45 426
Resultat efter finansiella poster		-32 981	-34 804
Årets resultat		-32 981	-34 804



Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 582 125	1 748 293
Inventarier, verktyg och installationer	7	64 337	93 271
Summa materiella anläggningstillgångar		1 646 462	1 841 564
Summa anläggningstillgångar		1 646 462	1 841 564
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 755	34 743
Övriga fordringar	8	276 253	223 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 476	76 342
Summa kortfristiga fordringar		395 484	334 826
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		280 206	281 456
Summa kassa och bank		280 206	281 456
Summa omsättningstillgångar		675 690	616 282
SUMMA TILLGÅNGAR		2 322 152	2 457 846



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 033 289	9 033 289
Fond för yttre underhåll		909 936	638 936
Summa bundet eget kapital		9 943 225	9 672 225
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 877 412	-10 571 608
Årets resultat		-32 981	-34 804
Summa fritt eget kapital		-10 910 393	-10 606 412
Summa eget kapital		-967 168	-934 187
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 928 868	3 014 436
Summa långfristiga skulder		2 928 868	3 014 436
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	85 568	85 568
Förskott från kunder		31 600	25 440
Leverantörsskulder		69 392	97 139
Skatteskulder		3 140	5 924
Övriga skulder		26 103	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	144 649	163 526
Summa kortfristiga skulder		360 452	377 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 322 152	2 457 846



Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-32 981	-34 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	195 102	195 873
Förändring skatteskuld/fordran	-2 860	1 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	159 261	162 631
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-15 012	-12 964
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 134	-11 299
Förändring av leverantörsskulder	-27 747	27 269
Förändring av kortfristiga skulder	13 386	5 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125 754	171 175
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-93 443
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-93 443
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-85 568	-64 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85 568	-64 176
Årets kassaflöde	40 186	13 556
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	505 148	491 592
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	545 334	505 148

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

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
Bredband	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	872 658	799 332
Hyror lokaler	179 120	165 292
Hysesbortfall, lokaler	-45 516	-44 760
	1 006 262	919 864

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	20 200	0
Kostnader i samband med städdagar	1 961	1 175
Serviceavtal	8 194	8 101
Korttidshyra av invent/verktyg	0	665
Besiktningkostnader	4 059	7 650
Reparationer	50 593	10 968
Trädgård och utemiljö	0	1 256
Fastighetsel	51 929	43 745
Uppvärmning	263 989	262 624
Vatten och avlopp	42 112	42 664
Avfallshantering	28 670	26 795
Försäkringskostnader	35 660	31 869
Kabel-tv	42 546	41 880
Bredband	54 614	55 180
Förbrukningsinventarier	804	0
Förbrukningsmaterial	9 272	8 252
	614 603	542 824

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS" and "CAP".

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetskatt	5 650	5 650
Fastighetsavgift	38 773	38 135
Porto	1 979	2 340
Föreningsgemensamma kostnader	0	370
Revisionsarvode	12 000	11 875
För mycket revisionsarvode reserverat tidigare år	0	-10 750
Ekonomisk förvaltning	43 876	43 500
Bankkostnader	2 750	2 500
Konsultarvoden	3 650	0
Medlems-/föreningsavgifter	9 882	11 860
Övriga poster	9 682	8 519
	128 242	113 999

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	42 500	43 000
Sociala avgifter	13 353	13 546
	55 853	56 546

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	3 850 161	3 850 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 850 161	3 850 161
Ingående avskrivningar	-2 101 868	-1 935 700
Årets avskrivningar	-166 168	-166 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 268 036	-2 101 868
Utgående redovisat värde	1 582 125	1 748 293
Taxeringsvärden byggnader	12 683 000	12 683 000
Taxeringsvärden mark	10 082 000	10 082 000
	22 765 000	22 765 000



Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	301 915	311 867
Inköp		93 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 915	405 310
Ingående avskrivningar	-208 644	-282 334
Årets avskrivningar	-28 934	-29 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 578	-312 039
Utgående redovisat värde	64 337	93 271

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	125	49
Övriga poster	11 000	0
Avräkningskonto förvaltare	265 128	223 692
	276 253	223 741

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemsavgifter	4 890	4 800
Kabel tv	10 867	10 636
Fastighetsförsäkring	37 140	35 660
Ekonomisk förvaltning	16 579	13 719
Serviceavtal fjärrvärme	0	6 076
Bredband	0	4 201
Bankkostnad Handelsbanken	0	1 250
	69 476	76 342

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek lån nr 885264	1,45	2019-01-03	139 628	225 196
Stadshypotek lån nr 805265	1,45	2019-01-03	498 008	498 008
Stadshypotek lån nr 805266	1,45	2019-01-03	100 000	100 000
Stadshypotek lån nr 616881	1,45	2019-01-18	1 838 150	1 838 150
Stadshypotek lån nr 634511	1,45	2019-01-04	288 650	288 650
Stadshypotek lån nr 912234	1,45	2019-03-27	150 000	150 000
Kortfristig del av lån			-85 568	-85 568
			2 928 868	3 014 436

ds *OR* *OR* *OR* *OR*

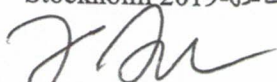
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	8 933	9 296
Styrelsearvoden	11 500	11 500
Sociala avgifter	3 652	3 652
Revision	14 187	15 000
Fastighetsel	4 380	3 501
Fjärrvärme	34 447	39 519
Förutbetalda avgifter och hyror	67 549	81 057
	144 648	163 525


Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	4 206 250	4 206 250
	4 206 250	4 206 250

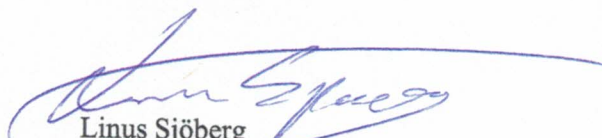
Stockholm 2019-03-26


John Jacobsson
Ordförande



Daniel Andersson

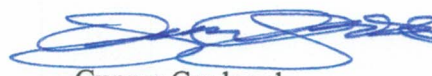

Monica Paulsson


Birgitta Selg


Linus Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-11


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor


Gunnar Gradmark
Intern revisor