

Årsredovisning
för
Brf Johannesfred 4

716418-0205

Räkenskapsåret

2019

ST

SS

ST

ST

ST

ST

Styrelsen för Brf Johannesfred 4, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 28 795 000 kr, varav byggnadsvärdet är 14 595 000 kr och markvärdet är 14 200 000 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 2020.

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.

577. 78
88
88
88

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 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter Staffan Jangdal, Ordförande
 Daniel Andersson
 Monica Paulsson
 Birgitta Selg
 Mette Pökelman

Suppleant John Jacobsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (12) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Niklas Feiff Feiff Revision & Redovisning
Gunnar Gradmark internrevisor

Valberedning

Linus Sjöberg sammankallande
John Jacobsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Av föreningens tre lokaler har endast två varit uthyrda under året, vilket har inneburit ett hyresbortfall på cirka 70 tkr.

I en av lägenheterna har en vattenskada efter ett läckande element åtgärdats.

5/11

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

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 39 (39) medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur föreningen vid tre (fyra) överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 009	1 006	920	942
Resultat efter finansiella poster	26	-33	-35	-99
Resultat exkl. avskrivningar	219	162	161	83
Soliditet (%)	-41,83	-41,65	-38,01	-35,65
Fastighetslån/kvm (kr)	1 899	1 955	2 010	2 052

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.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat men BOA.

S#

DS BS

gm

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	909 936	-10 877 412	-32 981	-967 168
Disposition av föregående års resultat:			271 000	-303 981	32 981	0
Årets resultat					26 249	26 249
Belopp vid årets utgång	2 868 845	6 164 444	1 180 936	-11 181 393	26 249	-940 919

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 181 393
årets vinst	26 249
	-11 155 144

behandlas så att avsättes till yttre fond	271 000
i ny räkning överföres	-11 426 144
	-11 155 144

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

S#7.

SS [Signature]

[Signature]

[Signature]

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 009 096	1 006 262
Summa rörelseintäkter		1 009 096	1 006 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-535 820	-614 603
Övriga externa kostnader	4	-149 598	-128 242
Personalkostnader	5	-55 853	-55 853
Avskrivningar		-193 129	-195 102
Summa rörelsekostnader		-934 400	-993 800
Rörelseresultat		74 696	12 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 574	-45 443
Summa finansiella poster		-48 447	-45 443
Resultat efter finansiella poster		26 249	-32 981
Årets resultat		26 249	-32 981

S#

213 #

#

Q

#

Q

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	1 415 957	1 582 125
Inventarier, verktyg och installationer	7	37 376	64 337
Summa materiella anläggningstillgångar		1 453 333	1 646 462

Summa anläggningstillgångar

1 453 333

1 646 462

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	49 755
Övriga fordringar	8	458 695	276 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 678	69 476
Summa kortfristiga fordringar		517 373	395 484

Kassa och bank

Kassa och bank		278 656	280 206
Summa kassa och bank		278 656	280 206
Summa omsättningstillgångar		796 029	675 690

SUMMA TILLGÅNGAR

2 249 362

2 322 152

S#

BJ

BJ

BJ

BJ

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 033 289

9 033 289

Fond för yttre underhåll

1 180 936

909 936

Summa bundet eget kapital

10 214 225

9 943 225

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 181 393

-10 877 412

Årets resultat

26 249

-32 981

Summa fritt eget kapital

-11 155 144

-10 910 393

Summa eget kapital

-940 919

-967 168

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

2 843 300

2 928 868

Summa långfristiga skulder

2 843 300

2 928 868

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

85 568

85 568

Förskott från kunder

43 920

31 600

Leverantörsskulder

97 310

69 392

Skatteskulder

5 740

3 140

Övriga skulder

0

26 103

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

114 443

144 649

Summa kortfristiga skulder

346 981

360 452

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 249 362

2 322 152

547.
13
OK
USA

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
1		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	26 249	-32 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	193 129	195 102
Förändring skatteskuld/fordran	-47	-2 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	219 331	159 261
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	49 755	-15 012
Förändring av kortfristiga fordringar	10 798	-4 134
Förändring av leverantörsskulder	27 918	-27 747
Förändring av kortfristiga skulder	-43 989	13 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	263 813	125 754
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-85 568	-85 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85 568	-85 568
Årets kassaflöde	178 245	40 186
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	545 334	505 148
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	723 579	545 334

S47

DB

BS

DB

DB

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

	2019	2018
Årsavgifter	879 324	872 658
Hyror lokaler	176 320	179 120
Hysesbortfall, lokaler	-46 548	-45 516
	1 009 096	1 006 262

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Trädgårdsskötsel	1 934	20 200
Kostnader i samband med städdagar	2 210	1 961
Trivselåtgärder	6 973	0
Serviceavtal	2 171	8 194
Besiktningkostnader	11 211	4 059
Reparationer	24 440	50 593
Fastighetsel	51 766	51 929
Uppvärmning	245 905	263 989
Vatten och avlopp	40 262	42 112
Avfallshantering	23 700	28 670
Försäkringskostnader	37 140	35 660
Kabel-tv	33 084	42 546
Bredband	50 412	54 614
Förbrukningsinventarier	2 435	804
Förbrukningsmaterial	2 177	9 272
	535 820	614 603

S//
B 
 


Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	9 950	5 650
Fastighetsavgift	39 933	38 773
Telefoni	783	0
Porto	2 176	1 979
Revisionsarvode	13 469	12 000
Ekonomisk förvaltning	49 375	43 876
Bankkostnader	2 951	2 750
Konsultarvoden	0	3 650
Upprättande av underhållsplan	11 875	0
Medlems-/föreningsavgifter	10 032	9 882
Övriga poster	9 054	9 682
	149 598	128 242

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	42 500	42 500
Sociala avgifter	13 353	13 353
	55 853	55 853

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 850 161	3 850 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 850 161	3 850 161
Ingående avskrivningar	-2 268 036	-2 101 868
Årets avskrivningar	-166 168	-166 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 434 204	-2 268 036
Utgående redovisat värde	1 415 957	1 582 125
Taxeringsvärden byggnader	14 595 000	12 683 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	10 082 000
	28 795 000	22 765 000

5/17
BB - [signature]
[signature]
[signature]

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	301 915	301 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 915	301 915
Ingående avskrivningar	-237 578	-208 644
Årets avskrivningar	-26 961	-28 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-264 539	-237 578
Utgående redovisat värde	37 376	64 337

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 772	125
Övriga poster	11 000	11 000
Avräkningskonto förvaltare	444 923	265 128
	458 695	276 253

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemsavgifter	4 980	4 890
Kabel tv	3 295	10 867
Fastighetsförsäkring	37 980	37 140
Ekonomisk förvaltning	12 423	16 579
	58 678	69 476

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek lån nr 885264	1,70	2020-01-03	54 060	139 628
Stadshypotek lån nr 805265	1,70	2020-01-03	498 008	498 008
Stadshypotek lån nr 805266	1,70	2020-01-03	100 000	100 000
Stadshypotek lån nr 616881	1,70	2020-01-20	1 838 150	1 838 150
Stadshypotek lån nr 634511	1,70	2020-01-07	288 650	288 650
Stadshypotek lån nr 912234	1,95	2020-03-27	150 000	150 000
Kortfristig del av lån			-85 568	-85 568
			2 843 300	2 928 868

SA
SA
SA
SA
SA
SA

Not 11 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	10 125	8 933
Styrelsearvoden	11 500	11 500
Sociala avgifter	3 652	3 652
Revision	14 187	14 187
Fastighetsel	2 698	4 380
Fjärrvärme	32 096	34 447
Avfallskostnader	940	0
Vatten- och avlopp	6 729	0
Förutbetalda avgifter och hyror	32 515	67 549
	114 442	144 648

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	4 206 250	4 206 250
	4 206 250	4 206 250

Stockholm 2020-04-12


Staffan Jangdal
Ordförande


Monica Paulsson



Daniel Andersson


Birgitta Selg


Mette Pökelmann

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor


Gunnar Gradmark
Intern revisor