



# Årsredovisning 2021



## Brf Johannesfred 4

Org nr 716418-0205

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 bostadsrättslagenshet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättsens 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 bostadsrättsens 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 2021. 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 1 459 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 2022.

#### 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.

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "19", "21", "10", "15", and "28".

### 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 570 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 17 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Birgitta Selg Gunnar Gradmark Mette Pökelman Ida Emilsson Jörgen Martinsson Dorel Popescu
-----------	--

Suppleant	Malin Lindberg
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (17) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

### Revisorer

Niklas Feiff	Feiff Revision & Redovisning
Anders Engström	Internrevisor

### Valberedning

John Jacobsson	sammankallande
Tobias Ljungman	

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har trapphusen renoverats, målning och inköp av nya namntavlor, och ny sensorstyrd belysning har installerats.

Sensorstyrd belysning har även installerats i källargångar, cykelförråd, f.d. pannrum samt i torkrummet.

Inköp av ny dator till föreningen har gjorts under sommaren.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BS", "M", "AS", "JP", and "L".

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 (38) medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (3) överlåtelse. Inga medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 019	1 017	1 009	1 006
Resultat efter finansiella poster	-556	109	26	-33
Resultat exkl. avskrivningar	-502	253	219	162
Soliditet (%)	-79,62	-37,00	-41,83	-41,65
Fastighetslån/kvm (kr)	1 864	1 864	1 899	1 955

### *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 med BOA.

MP  
AB  
M  
D  
E  
S

### 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	1 451 936	-11 426 144	108 564	-832 355
Disposition av föregående års resultat:			271 000	-162 436	-108 564	0
Årets resultat					-555 549	-555 549
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 868 845</b>	<b>6 164 444</b>	<b>1 722 936</b>	<b>-11 588 580</b>	<b>-555 549</b>	<b>-1 387 904</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 588 580
årets förlust	-555 549
	<b>-12 144 129</b>

behandlas så att	
avsättes till yttre fond	271 000
ianspråkats från yttre fond	-678 059
i ny räkning överföres	-11 737 070
	<b>-12 144 129</b>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'K', 'B', 'E', and 'B'.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 019 405	1 016 584
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 019 405</b>	<b>1 016 584</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 266 633	-515 262
Övriga externa kostnader	4	-143 344	-139 302
Personalkostnader	5	-55 524	-52 896
Avskrivningar		-53 393	-144 557
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 518 894</b>	<b>-852 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-499 489</b>	<b>164 567</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 060	-56 003
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 060</b>	<b>-56 003</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-555 549</b>	<b>108 564</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-555 549</b>	<b>108 564</b>

kp  
AE  
JM  
DS  
BP  
B  
IE

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	1 255 383	1 290 089
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	18 687
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 255 383</b>	<b>1 308 776</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**1 255 383**

**1 308 776**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	8	148 820	603 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 350	58 823
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>209 170</b>	<b>661 916</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		278 656	278 656
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>278 656</b>	<b>278 656</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>487 826</b>	<b>940 572</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 743 209**

**2 249 348**

MP  
AE  
23  
74 MP  
1E



## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

9 033 289

9 033 289

Fond för yttre underhåll

1 722 936

1 451 936

**Summa bundet eget kapital**

**10 756 225**

**10 485 225**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-11 588 580

-11 426 144

Årets resultat

-555 549

108 564

**Summa fritt eget kapital**

**-12 144 129**

**-11 317 580**

**Summa eget kapital**

**-1 387 904**

**-832 355**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

2 874 808

2 874 808

Förskott från kunder

43 920

43 920

Leverantörsskulder

65 035

43 490

Skatteskulder

5 204

8 975

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

142 146

110 510

**Summa kortfristiga skulder**

**3 131 113**

**3 081 703**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 743 209**

**2 249 348**

MP  
AE  
BS  
M  
IE

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-555 549	108 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		53 393	144 557
Förändring skatteskuld/fordran		-2 044	3 237
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-504 200</b>	<b>256 358</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		9 473	-145
Förändring av leverantörsskulder		21 545	-53 820
Förändring av kortfristiga skulder		31 636	2 785 307
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-441 546</b>	<b>2 987 700</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		0	-2 843 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-2 843 300</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-441 546</b>	<b>144 400</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		867 979	723 579
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>426 433</b>	<b>867 979</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "M", "E", and "1E".*

## 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

	2021	2020
Årsavgifter	879 324	879 324
Hyror lokaler	183 552	178 552
Hyresbortfall, lokaler	-43 472	-47 292
Övriga hyresintäkter	0	6 000
	<b>1 019 404</b>	<b>1 016 584</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Kostnader i samband med städdagar	668	2 818
Serviceavtal	2 315	2 221
Besiktningkostnader	3 418	0
Reparationer	33 973	25 921
Rep/underhåll inv/verktyg/IT	10 427	0
Planerat underhåll	678 059	0
Fastighetsel	67 762	46 229
Uppvärmning	275 245	228 238
Vatten och avlopp	47 011	49 752
Avfallshantering	40 155	29 758
Försäkringskostnader	38 676	37 980
Självrisker	0	23 200
Kabel-TV	13 354	13 181
Bredband	50 412	50 412
Förbrukningsmaterial	5 158	5 552
	<b>1 266 633</b>	<b>515 262</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE", "JP", "JE", and "JE".

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	9 950	9 950
Fastighetsavgift	42 311	41 441
Telefoni	1 308	757
Porto	1 632	2 690
Revisionsarvode	16 250	14 063
Ekonomisk förvaltning	47 465	46 995
Bankkostnader	2 274	2 550
Medlems-/föreningsavgifter	10 124	10 164
Övriga poster	12 030	10 692
	<b>143 344</b>	<b>139 302</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	42 250	40 250
Sociala avgifter	13 274	12 646
	<b>55 524</b>	<b>52 896</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 850 161	3 850 161
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 850 161</b>	<b>3 850 161</b>
Ingående avskrivningar	-2 560 072	-2 434 204
Årets avskrivningar	-34 706	-125 868
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 594 778</b>	<b>-2 560 072</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 255 383</b>	<b>1 290 089</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 595 000	14 595 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	14 200 000
	<b>28 795 000</b>	<b>28 795 000</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the number 15.

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	405 310	301 915
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>405 310</b>	<b>301 915</b>
Ingående avskrivningar	-386 623	-264 539
Årets avskrivningar	-18 687	-18 689
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-405 310</b>	<b>-283 228</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>18 687</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 043	2 770
Övriga poster	0	11 000
Avräkningskonto förvaltare	147 777	589 323
	<b>148 820</b>	<b>603 093</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemsavgifter	5 140	5 090
Kabel tv	3 435	3 338
Fastighetsförsäkring	39 744	38 676
Ekonomisk förvaltning	12 031	11 719
	<b>60 350</b>	<b>58 823</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek lån nr 805265	1,95	3-månader	498 008	498 008
Stadshypotek lån nr 805266	1,95	3-månader	100 000	100 000
Stadshypotek lån nr 616881	1,95	3-månader	1 838 150	1 838 150
Stadshypotek lån nr 634511	1,95	3-månader	288 650	288 650
Stadshypotek lån nr 912234	1,95	3-månader	150 000	150 000
Kortfristig del av lån			-2 874 808	-2 874 808
			<b>0</b>	<b>0</b>

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: 2 874 808 kr

MP  
AE  
SB  
M  
IE

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	10 996	11 029
Styrelsearvoden	11 500	11 500
Sociala avgifter	3 652	3 652
Revision	14 187	14 187
Fastighetsel	8 408	3 609
Fjärrvärme	42 442	29 854
Avfallskostnader	8 028	947
Vatten- och avlopp	7 853	7 325
Förutbetalda avgifter och hyror	35 079	28 406
	<b>142 145</b>	<b>110 509</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 206 250	4 206 250
	<b>4 206 250</b>	<b>4 206 250</b>

Stockholm 2022-08-09


  
Birgitta Selg  
Ordförande

  
Gunnar Gradmark

  
Mette Pökelmann

  
Ida Emilsson

  
Jörgen Martinsson

  
Dorel Popescu

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-04

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

  
Anders Engström  
Intern revisor