



Välkommen till årsredovisningen för Brf Johannes 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torkan 12	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1984

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 670 kvm. Byggnadernas totalyta är 670 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Lindholm	Ordförande
Marie Hagelstein	Styrelsesuppleant
David Hjertén	Styrelsesuppleant
Birgitta Cecilia Sundmark	Styrelseledamot
Sven Fällman	Styrelseledamot
Ulla Lingesjö Thilén	Styrelseledamot

Valberedning

Alla medlemmar

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Magnus Lindholm och Sven Fällman.

Revisorer

Lars Hag Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Dammbindning soprum
- 2022 ● Spolning av stammar
Energideklaration
- 2021 ● Omtäcknande av plåt för avluftningsrör
Besiktning av Poppel på gården
Reparation/underhåll av röklucka
- 2020 ● Nytt expansionskärl 80L
Underhållsplan upprättad - Sustend
- 2019 ● OVK
Rökluckan automatiserad
- 2017 ● Internet kabeldragning - IP Only
- 2016 ● Stamspolning
Nytt torkskåp
- 2015 ● Målning av fönster
- 2014 ● Renovering marmor entré
Nytt kodlås entré
- 2013 ● Ny tvättmaskin
- 2012 ● Fiberanslutning fastighet
OVK
Energideklaration
Rensning ventilationskanaler
- 2011 ● Ny värmexlare
- 2010 ● Nya postboxar

2009 ● Balkongbyggen
Målning trapphus
Nya armaturer trapphus

2008 ● Ny avloppsstam gata

2007 ● Nytt låssystem
Takmålning

Planerade underhåll

2024 ● Byte av golv på terrasserna och tätning av ytskikt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Totalt amorterade föreningen 170.377 kr under 2023 varav det minsta lånet på 138.232 kr helt betalades av.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 10 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	398 037	398 720	397 512	397 512
Resultat efter fin. poster	-93 916	-108 268	-76 029	-80 844
Soliditet (%)	85	84	84	83
Yttre fond	804 922	747 333	705 552	637 146
Taxeringsvärde	36 800 000	36 800 000	26 400 000	26 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	593	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 872	2 126	2 193	2 258
Skuldsättning per kvm totalyta	1 872	2 126	2 193	2 258
Sparande per kvm totalyta	67	125	150	103
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	46	30	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	127	100	107
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	30	27
Energikostnad per kvm totalyta	209	205	159	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,15	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 883 704	-	-	9 883 704
Fond, yttre underhåll	747 333	-52 811	110 400	804 922
Balanserat resultat	-2 924 818	-55 457	-110 400	-3 090 675
Årets resultat	-108 268	108 268	-93 916	-93 916
Eget kapital	7 597 951	0	-93 916	7 504 034

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 980 275
Årets resultat	-93 916
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 400
Totalt	-3 184 592

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 184 592

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	398 037	398 720
Summa rörelseintäkter		398 037	398 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-276 322	-297 737
Övriga externa kostnader	8	-53 506	-52 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 008	-139 002
Summa rörelsekostnader		-468 836	-489 323
RÖRELSERESULTAT		-70 799	-90 603
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 662	1 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-27 779	-19 493
Summa finansiella poster		-23 117	-17 666
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-93 916	-108 268
ÅRETS RESULTAT		-93 916	-108 268

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 14	8 457 536	8 596 544
Summa materiella anläggningstillgångar		8 457 536	8 596 544
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 457 536	8 596 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 470	3 903
Övriga fordringar	11	353 483	472 801
Summa kortfristiga fordringar		355 953	476 704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		355 953	476 704
SUMMA TILLGÅNGAR		8 813 489	9 073 248

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 883 704	9 883 704
Fond för yttre underhåll		804 922	747 333
Summa bundet eget kapital		10 688 626	10 631 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 090 675	-2 924 818
Årets resultat		-93 916	-108 268
Summa fritt eget kapital		-3 184 592	-3 033 086
SUMMA EGET KAPITAL		7 504 034	7 597 951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	874 636	834 636
Summa långfristiga skulder		874 636	834 636
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	379 361	589 738
Leverantörsskulder		18 938	15 402
Skatteskulder		878	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	35 642	35 522
Summa kortfristiga skulder		434 819	640 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 813 489	9 073 248

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-70 799	-90 603
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	139 008	139 002
	68 209	48 400
Erhållen ränta	4 662	1 827
Erlagd ränta	-27 659	-17 801
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 212	32 426
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 737	-3 366
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 414	9 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 363	38 740
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-170 377	-45 231
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-170 377	-45 231
ÅRETS KASSAFLÖDE	-118 014	-6 491
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	470 515	477 006
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	352 501	470 515

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Johannes 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	397 512	397 512
Pantsättningsavgift	525	1 208

Öres- och kronutjämnning	0	1
Summa	398 037	398 720

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	22 707	22 255
Städning utöver avtal	619	0
Hissbesiktning	0	3 979
Brandskydd	4 011	2 419
Myndighetstillsyn	2 351	6 265
Serviceavtal	2 570	3 697
Summa	32 258	38 615

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	22 922	0
Tvättstuga	0	3 267
VVS	7 860	0
Hissar	0	2 261
Skador/klotter/skadegörelse	2 494	0
Summa	33 276	5 528

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	37 811
VVS	0	15 000
Summa	0	52 811

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	28 077	30 855
Uppvärmning	85 352	85 381
Vatten	26 409	21 364
Sophämtning/renhållning	20 601	16 900
Summa	160 439	154 500

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26 336	25 206
Kabel-TV	8 123	7 406
Fastighetsskatt	15 890	13 671
Summa	50 349	46 283

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Föreningskostnader	800	450
Förvaltningsarvode enl avtal	47 404	46 072
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	1 694	3 241
Bostadsrätterna Sverige	2 820	2 820
Summa	53 506	52 583

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	27 739	19 493
Dröjsmålsränta	40	0
Summa	27 779	19 493

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 711 926	11 711 926
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 711 926	11 711 926
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 115 382	-2 976 380
Årets avskrivning	-139 008	-139 002
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 254 390	-3 115 382
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 457 536	8 596 544
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 761 801</i>	<i>4 761 801</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Summa	36 800 000	36 800 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	982	945
Skattefordringar	0	1 341
Klientmedel	0	79 554
Transaktionskonto	46 915	0
Borgo räntekonto	305 586	390 961
Summa	353 483	472 801

NOT 12, SKULDER

TILL	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
KREDITINSTITUT				
Handelsbanken	2023-02-07	-	0	138 581
Handelsbanken	2024-02-13	4,97 %	379 361	411 157
Handelsbanken	2025-09-01	1,13 %	874 636	874 636
Summa			1 253 997	1 424 374
Varav kortfristig del			379 361	589 738

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 048 997 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	2 516	2 396
Förutbet hyror/avgifter	33 126	33 126
Summa	35 642	35 522

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 100 000	8 100 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Birgitta Cecilia Sundmark
Styrelseledamot

Magnus Lindholm
Ordförande

Sven Fällman
Styrelseledamot

Ulla Lingesjö Thilén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lars Hag
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 12:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.04.2024 18:14

DOCUMENT ID:

SyWHvR8rb0

ENVELOPE ID:

r1BDAUSWC-SyWHvR8rb0

DOCUMENT NAME:

Brf Johannes 8, 769603-2734 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Birgitta Cecilia Sundmark birgitta.sundmark@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 21:56 23.04.2024 21:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/12/08) IP: 83.253.129.105
2. MAGNUS LINDHOLM magnus.lindholm@outlook.com	Signed Authenticated	24.04.2024 00:41 24.04.2024 00:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/11) IP: 90.129.221.179
3. SVEN ERIK FÄLLMAN sven.fallman@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 19:18 23.04.2024 21:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/12) IP: 217.215.221.230
4. ULLA LINGESJÖ THILÉN ulla.thilen@live.se	Signed Authenticated	25.04.2024 11:23 24.04.2024 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/08/15) IP: 83.253.129.187
5. Lars Olof Helge Hag lars.hag@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 12:30 25.04.2024 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/11) IP: 95.193.5.171

* 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