

# Årsredovisning 2023

Brf Johannes Mindre

769603-8780



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Johannes Mindre

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-29. Stadgar registrerades 2018-05-31 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
Johannes mindre 11	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden med Stockholm stad löper till 2027.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 910 kvm och 2 lokaler om 42 kvm. Byggnadernas totalyta är 1952 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Maria Ingvarsdotter Lutelius	Ordförande
Katarina Avander	Styrelseledamot
Liisa Hopia	Styrelseledamot
Alexander Wägeus	Suppleant

### Valberedning

Alejandro Claps  
Anna-Kristina von Uexküll

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Marie Kahlroth	Revisor
Sofia Viktorsson	Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Stambyte under lgh 0008  
Gårdsrenovering  
Stamspoling alla stammar
- 2016** ● OVK
- 2015** ● Målning av fönster
- 1989-1990** ● Totalrenovering av husen

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Di-mas
Hiss	Otis

## Övrig verksamhetsinformation

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Gemensamma städdagar vår och höst har genomförts.

Föreningen har vanligt hushållsavfall, matavfall, tidningar och återvinningsavfall.

Digitalt TV grundutbud finns med Tele2. Bredband tecknas separat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årlig kontroll av brandskydd har utförts.

Reparation av torktumlare.

Beskärning av buskar och träd har utförts.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 323 616	1 277 758	1 268 650	1 261 897
Resultat efter fin. poster	-238 558	-81 965	-199 232	-69 846
Soliditet (%)	94	94	94	94
Yttre fond	3 308 569	2 967 569	2 735 927	2 504 285
Taxeringsvärde	113 569 000	113 569 000	77 214 000	77 214 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	565	526	524	526
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,5	78,6	78,8	79,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	785	785	785	785
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	768	768	768	768
Sparande per kvm totalyta, kr	-19	62	1	68
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	16	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	135	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	214	183	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	1,36	1,45	1,57
Räntekänslighet (%)	1,39	1,49	1,50	1,49

**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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar materiella anläggningstillgångar med -36 526. Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	31 031 377	-	-	31 031 377
Upplåtelseavgifter	9 505	-	-	9 505
Fond, yttre underhåll	2 967 569	-	341 000	3 308 569
Balkongfond	34 700	-	3 000	37 700
Balanserat resultat	-3 850 728	-81 965	-341 000	-4 273 693
Årets resultat	-81 965	81 965	-238 558	-238 558
<b>Eget kapital</b>	<b>30 110 458</b>	<b>0</b>	<b>-235 558</b>	<b>29 874 900</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 235 993
Årets resultat	-238 558
<b>Totalt</b>	<b>-4 474 551</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	341 000
Balanseras i ny räkning	-4 815 551
	<b>-4 474 551</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 323 616	1 277 758
Övriga rörelseintäkter	3	17 384	370
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 341 000</b>	<b>1 278 128</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 237 089	-1 062 689
Övriga externa kostnader	8	-88 962	-76 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 032	-202 032
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 528 083</b>	<b>-1 341 515</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-187 083</b>	<b>-63 387</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 458	1 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-60 934	-20 383
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 476</b>	<b>-18 579</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-238 558</b>	<b>-81 965</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-238 558</b>	<b>-81 965</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	30 361 889	30 563 921
Maskiner och inventarier	11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 361 889</b>	<b>30 563 921</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 361 889</b>	<b>30 563 921</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-35 264	3 523
Övriga fordringar	12	13 684	6 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	201 293	193 167
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>179 713</b>	<b>203 249</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 185 898	1 304 511
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 185 898</b>	<b>1 304 511</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 365 611</b>	<b>1 507 759</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 727 500</b>	<b>32 071 680</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 040 882	31 040 882
Fond för yttre underhåll		3 308 569	2 967 569
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 349 451</b>	<b>34 008 451</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 235 993	-3 816 028
Årets resultat		-238 558	-81 965
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 474 551</b>	<b>-3 897 993</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 874 900</b>	<b>30 110 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 487 625	1 500 000
Leverantörsskulder		133 105	234 265
Skatteskulder		18 078	18 997
Övriga kortfristiga skulder		-1 038	1 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	214 830	206 369
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 852 600</b>	<b>1 961 222</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 727 500</b>	<b>32 071 680</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-187 083</b>	<b>-63 387</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	202 032	202 032
	<b>14 949</b>	<b>138 645</b>
Erhållen ränta	9 458	1 804
Erlagd ränta	-59 954	-19 285
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-35 546</b>	<b>121 165</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 536	-31 810
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-109 602	-34 717
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-121 613</b>	<b>54 638</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 000	3 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-118 613</b>	<b>57 638</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 304 511</b>	<b>1 246 873</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 185 898</b>	<b>1 304 511</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Johannes Mindre 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	1 076 213	1 001 148
Hysesintäkter, lokaler	238 927	268 184
Övriga intäkter	8 476	8 426
<b>Summa</b>	<b>1 323 616</b>	<b>1 277 758</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-1	1
Elprisstöd	10 449	0
Övriga intäkter	6 936	0
Övriga rörelseintäkter	0	369
<b>Summa</b>	<b>17 384</b>	<b>370</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	54 326	84 363
Städning	43 038	55 970
Besiktning och service	24 614	29 859
Trädgårdsarbete	29 614	1 250
Övrigt	10 625	0
Snöskottning	3 442	3 788
<b>Summa</b>	<b>165 658</b>	<b>175 230</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	375	54 451
Bostäder VVS	60 918	0
Tvättstuga	22 466	0
Trapphus/port/entr	7 366	0
Dörrar och lås/porttele	7 481	0
VA	17 415	0
Värme	25 972	0
Hissar	28 350	0
<b>Summa</b>	<b>170 343</b>	<b>54 451</b>

<b>NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	48 244	32 072
Uppvärmning	294 278	263 855
Vatten	75 363	61 221
Sophämtning	78 090	65 020
<b>Summa</b>	<b>495 975</b>	<b>422 168</b>

<b>NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	60 385	53 250
Tomträttsavgälder	292 304	292 200
Kabel-TV	6 960	6 283
Fastighetsskatt	45 464	59 108
<b>Summa</b>	<b>405 113</b>	<b>410 841</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	3 978	0
Juridiska kostnader	-797	797
Övriga förvaltningskostnader	29 668	36 417
Revisionsarvoden	12 238	0
Ekonomisk förvaltning	43 876	39 580
<b>Summa</b>	<b>88 962</b>	<b>76 794</b>

<b>NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	60 542	20 364
Övriga räntekostnader	392	19
<b>Summa</b>	<b>60 934</b>	<b>20 383</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 024 212	34 024 212
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 024 212</b>	<b>34 024 212</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 460 291	-3 258 259
Årets avskrivning	-202 032	-202 032
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 662 323</b>	<b>-3 460 291</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>30 361 889</b>	<b>30 563 921</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 619 000	39 619 000
Taxeringsvärde mark	73 950 000	73 950 000
<b>Summa</b>	<b>113 569 000</b>	<b>113 569 000</b>

<b>NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	53 138	53 138
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 138</b>	<b>53 138</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-53 138	-53 138
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-53 138</b>	<b>-53 138</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	14 026	6 901
Skattefordringar	-342	-342
<b>Summa</b>	<b>13 684</b>	<b>6 559</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 300	19 796
El	31 645	25 205
Försäkringspremier	62 795	60 385
Kabel-TV	1 852	1 735
Tomträtt	73 050	73 154
Förvaltning	13 651	12 892
<b>Summa</b>	<b>201 293</b>	<b>193 167</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2023-03-15	4,55 %	1 500 000	1 500 000
<b>Summa</b>			<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
Varav kortfristig del			1 500 000	1 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 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 15, KORTFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2023-12-31	2022-12-31
Kort del av lång skuld	-1 500 000	-1 500 000
Skuld till hyresg.& kund	12 375	0
<b>Summa</b>	<b>-1 487 625</b>	<b>-1 500 000</b>

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 293	10 865
Fastighetsskötsel	4 350	4 350
Städning	4 235	4 298
El	4 822	0
Uppvärmning	43 184	41 379
Vatten	12 594	11 348
Utgiftsräntor	2 990	2 010
Förutbetalda avgifter/hyror	138 362	132 119
<b>Summa</b>	<b>214 830</b>	<b>206 369</b>



### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 985 000	7 985 000

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Investering och installering av ny fjärrvärmecentral i början av 2024.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Katarina Avander  
Styrelseledamot

---

Liisa Hopia  
Styrelseledamot

---

Maria Ingvarsdotter Lutelius  
Ordförande

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

---

Marie Kahlroth  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Brf Johannes Mindre Organisationsnummer 769603-8780

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Johannes Mindre för år 2023.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Johannes Mindre för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med rimlig säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Stockholm den 18 april 2023

Marie Kahlroth