

Årsredovisning 2019

BRF JOHANNES MINDRE
769603-8780

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	

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

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-01 hos Bolagsverket

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Johannes mindre 11 på adressen Johannesgatan 3-7 i Stockholm. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 910 kvm och 2 lokaler om 42 kvm. Tomtytan är 1 161 kvm. Samtliga lägenheter är bostadsrätter. Föreningen äger inte marken utan har tomträttsavtal med Stockholm Stad som löper till 2027.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

David Magnusson	Ordförande
Mikaela Vestin	Kassör
Maria Luthelius	Sekreterare
Robert Boström	Fastighetsansvarig
Anna Uexküll	Trivselsansvarig

Under året flyttade Gunnar von Roth och lämnade styrelsen. Robert Boström tidigare suppleant ersatte Gunnars roll.

Valberedning

Alejandro Claps och Eva Blixt Molund.

Firmateckning

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

Revisorer

Marie Louise Kahlroth Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Händelser och underhåll under verksamhetsåret

Energideklaration

För att säkerställa en effektiviserad energianvändning lät föreningen genomföra en energideklaration. Resultatet var positivt, det fanns inget att anmärka på.

Stamspolning

En förebyggande stamspolning genomfördes i samtliga fastigheter. Syftet var att förlänga rörens livslängd och minska risken för stopp i avloppen.

Nya stammar under lägenhet 1008

I och med renovering av lägenhet 1008 byttes stammar i källarplanet under lägenheten.

Rådrum bytte namn

Rådrum bytte efter en sammanslagning de fyra förvaltningsbolagen Conzignus Hem och Fastighet, Valvet Förvaltning, Rådrum och Ekonomisk förvaltning i Uppsala till Nabo. Föreningen behåller sitt befintliga avtal som tidigare med samma juridiska bolag.

Sortering av matavfall

Föreningen sorterar numera sitt matavfall, tack vara Stockholms stad som erbjöd sina invånare matavfallssortering utan extra kostnad. Det har lett till att vi har kunnat minska mängden brännbara hushållssopor, vilket märks på att ett av sopkärlen är utbytt mot ett matavfallskärl.

Gårdsrenovering

För att öka den gemensamma trivseln genomfördes en gårdsrenovering. Nya buskar planterades, rabatter grävdes om och uteplatserna fick nytt grus. Föreningen investerade även i nya utemöbler, blomlådor i form av rymliga whiskeytunnor, en grill samt en lövblås.

Gemensamma städ- och trädgårdsdagar

För att hålla nere föreningens kostnader och ytterligare öka trivseln genomfördes under såväl vår som höst gemensamma städ- och trädgårdsdagar som avslutades med trivsamt fika.

Gårdsfest i portalen

Den numera traditionella gårdsfesten arrangerades i portalen i början av hösten. Prima Delikatesser i Hötorgshallen, som ägs av familjen Jeremic i 7:an, levererade den fantastiska buffén.

Vattenläcka

En vattenläcka från en diskmaskin i 7:an orsakade skador i lägenheter på våning 1-3 som åtgärdades under våren.

Utförda historiska underhåll

2017	OVK
2015	Målning av fönster
1989-1990	Totalrenovering av husen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 252	1 264	1 227	1 238
Resultat efter fin. poster	-261	-96	-68	-156
Soliditet, %	94	95	94	95

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	31 031	-	-	31 031
Upplåtelseavgifter	10	-	-	10
Fond, yttre underhåll	2 273	-	-	2 273
Balkongfond	23		3	26
Balanserat resultat	-2 529	-96		-2 625
Årets resultat	-96	96	-261	-261
Eget kapital	30 711	0	-258	30 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 625
Årets resultat	<u>-261</u>
Totalt	<u>-2 886</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	232
Att från yttre fond i anspråk ta	-256
Balanseras i ny räkning	<u>-2862</u>
	<u>-2 886</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 252	1 241
Rörelseintäkter		31	24
Summa rörelseintäkter		1 283	1 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 240	-1 081
Övriga externa kostnader	8	-81	-62
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202	-202
Summa rörelsekostnader		-1 523	-1 344
Rörelseresultat		-240	-80
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-21	-16
Summa finansiella poster		-21	-16
Resultat efter finansiella poster		-261	-96
Årets resultat		-261	-96

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	31 170	31 372
Summa materiella anläggningstillgångar		31 170	31 372
Summa anläggningstillgångar		31 170	31 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19	0
Övriga fordringar	12	7	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	131	84
Summa kortfristiga fordringar		156	88
Kassa och bank			
Kassa och bank		971	1 006
Summa kassa och bank		971	1 006
Summa omsättningstillgångar		1 127	1 093
Summa tillgångar		32 297	32 465

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 041	31 041
Fond för yttre underhåll		2 273	2 273
Balkongfond		26	23
Summa bundet eget kapital		33 339	33 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 625	-2 529
Årets resultat		-261	-96
Summa fritt eget kapital		-2 887	-2 625
Summa eget kapital		30 453	30 711
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 500	1 500
Summa långfristiga skulder		1 500	1 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		150	77
Skatteskulder		6	0
Övriga kortfristiga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	188	174
Summa kortfristiga skulder		345	255
Summa eget kapital och skulder		32 297	32 465

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Johannes Mindre har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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.

Rådruum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	232	221
Årsavgifter, bostäder	1 001	1 001
Övriga intäkter	50	42
Summa	1 283	1 264

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	17	35
Fastighetsskötsel	88	85
Snöskottning	4	3
Städning	44	46
Övrigt	10	0
Summa	163	169

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	2	7
Gård/markytor	0	19
Hissar	18	72
Reparationer	35	0
Tvättstuga	4	4
VA	34	0
Vattenskada	-4	40
Övriga gemensamma utrymmen	0	14
Summa	88	156

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Gårdsrenovering	256	0
Summa	256	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	35	36
Sophämtning	25	33
Uppvärmning	256	265
Vatten	50	19
Summa	365	353

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	0	42
Fastighetsskatt	42	40
Kabel-TV	4	7
Självrisker	29	20
Tomträttsavgälder	292	292
Summa	368	402

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5	1
Kameral förvaltning	39	39
Revisionsarvoden	0	-15
Övriga förvaltningskostnader	36	37
Summa	81	62

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	21	16
Summa	21	16

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 087	34 087
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 087	34 087
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 715	-2 513
Årets avskrivning	-202	-202
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 917	-2 715
Utgående restvärde enligt plan	31 170	31 372
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 214	40 100
Taxeringsvärde mark	47 000	32 000
Summa	77 214	72 100

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	53	53
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53	53
Ingående ackumulerad avskrivning	-53	-53
Utgående ackumulerad avskrivning	-53	-53
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	4
Skattekonto	7	0
Summa	7	4

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	47	0
Förvaltning	10	0
Kabel-TV	2	0
Tomträtt	73	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	84
Summa	131	84

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-03-15	1,45 %	1 500	1 500
Summa			1 500	1 500

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	10	0
Förutbetalda avgifter/hyror	126	105
Uppvärmning	33	0
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	68
Summa	188	174

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 985	7 985
Summa	7 985	7 985

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Vid renovering på våning tre, Johannesgatan 3 så upptäcktes ett krökt vattenrör i schaktet som åtgärdades av Dim:as.

Underskrifter

Stockholm 26/5, 2020 - 05 - 26

Ort och datum

David Magnusson

David Magnusson
Ordförande

Mikaela Vestin

Mikaela Vestin

Maria Luthelius

Maria Luthelius

Ann von Uexkull

Ann von Uexkull

Robert Boström

Robert Boström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 19

Marie Kahlroth

Marie Kahlroth
Revisor

