

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Johannes Plan 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2001-08-28 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Linda Eriksson	Ordförande
Cecilia Ardell	Sekreterare
Jon Ullmark	Kassör
Lennart Lindström	Ledamot
Staffan Sundberg	Ledamot

Roger Hagafors	Suppleant
Anna Wigardt Duhs	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Linda Johansen	Ordinarie Extern	MT Revision AB
Ebba Swedenhammar	Suppleant Intern	Revisorssuppleant

UX

### Valberedning

Jonas Andrén  
Mikael Ardell  
Peter Duhs  
Susanne Hagafors

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
OXEN MINDRE 17	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

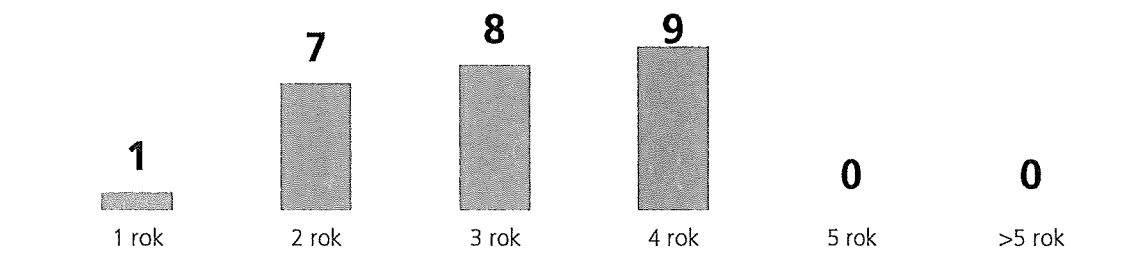
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 537 m<sup>2</sup>, varav 2 347 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 190 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	121 m <sup>2</sup>	2019-06-30
Slöjdsal	237 m <sup>2</sup>	2019-06-30
Förråd	13 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Musikstudio	240 m <sup>2</sup>	2020-04-30
Kontor	91 m <sup>2</sup>	
Förråd	9 m <sup>2</sup>	
Förråd	13 m <sup>2</sup>	
Frisörsalong	150 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Förråd	10 m <sup>2</sup>	
Förråd	17 m <sup>2</sup>	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Ld

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Tornrum
Övrigt	Tvättstuga, mangelrum, cykelrum

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering badrum, lokal 003	2018	
Byte av avloppsstammar, lgh 304 samt 402	2018	
Belysning, entréer	2018	Förbättringar
Reparation av vattenskador, lokaler	2018	Frisörsalongen och Europaskolan
Fönsterrenovering	2017	Vissa fönster på plan 4 och 5
Nytt passer- och porttelefonisystem	2017	
Diverse elarbeten	2017	Källarplan och entréer
Fasadtvätt och underhåll mot gata	2017	
Målning av slöjdsalens entré	2017	
Installation av fotocellsridå i hiss till verksamhetslokal i undre källare	2016	
Säkerhetsdörr till innergård	2016	
Belysning mot innergård och ovanför gatuportar	2016	
Förbättring av ventilation i soprum	2015	
Måleriarbete trapphus och hissar	2014	
Renovering av lokal	2014	
Fönsterrenovering	2012	Fönster mot innergården
Renovering av kungsbalkonger och fasad	2011	Fasad mot innergården. Renovering av delar av fasaden.
Målning av innertak och väggar i båda trapphusen	2010	
Takrenovering	2009 - 2010	Delvis omläggning, tätning
Nya fönster Tornrum	2009	
Takrenovering	2007	Tätning, reparation målning
Ny fjärrvärmecentral	2007	
Fasadrenovering	2006	
Nya balkonger	2006	
Tätning av rökgångar	2004	
Rörstambyte	1982	
Elstambyte	1982	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Putslagningar, gårdsfasad	2019	
Åtgärder för att förbättra dränering, kungsbalkonger	2019	
Åtgärder efter takbesiktning, lagningar och målningsarbete	2019	Takbesiktning utfördes april 2018
Fönsterrenovering, löpande efter behov	2019	Besiktning utförd i två omgångar

U8

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

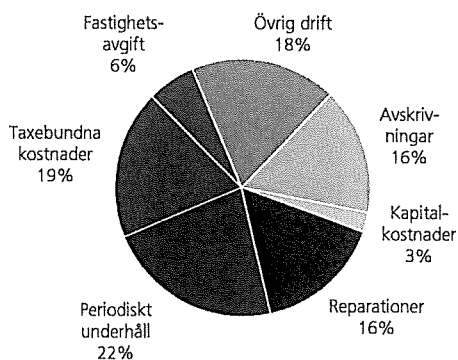
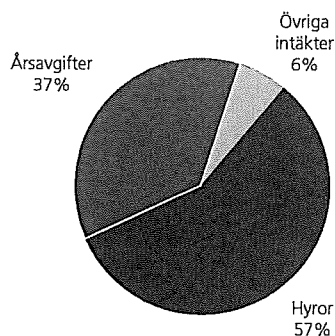
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	FSS
Lokalvård	A-M Wilde Städ AB
Kabeltnät	Com hem
Serviceavtal hissar	Hissgruppen AB
Återvinning	Office Recycling

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början</b>	<b>2 102 938</b>	<b>1 361 021</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 978 863	3 024 780
Finansiella intäkter	356	102
Minskning kortfristiga fordringar	450	0
Medlemsinsatser	0	9 050 000
Ökning av kortfristiga skulder	410 528	0
	<b>3 390 197</b>	<b>12 074 882</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 315 074	1 776 324
Finansiella kostnader	70 583	84 935
Ökning av materiella anläggningstillgångar	187 475	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 976
Minskning av långfristiga skulder	1 900 000	9 450 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 729
	<b>4 473 132</b>	<b>11 332 965</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 020 004</b>	<b>2 102 938</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 082 935</b>	<b>741 917</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Återvinningskärl har finns nu tillgängliga i föreningens soprum för att underlätta för medlemmarna att lämna glas, tidningar, kartong och plast i retur.

Ny balkong färdigställdes i lokal 003 och är slutbesiktigad. Renovering av badrum, WC samt översikt ventilation påbörjad i samma lokal.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i maj 2018. Detta innebar justering av ventilation i några av lägenheterna samt en del åtgärder av ventilationssystemen i några av föreningens lokaler. Dessa arbeten har påbörjats och kommer slutföras under 2019.

Flerålet vattenläckor har uppstått under året som följd av slitna vattenledningar, bland annat i Europaskolans och Frisörens lokaler samt i ett förråd. Dessa vattenledningar och de vattensador som uppstått som följd av detta har åtgärdats. Avloppsstammar har även bytts ut i lgh 304 och 402.

Under året genomfördes en takbesiktning som antyder att taket har ett visst underhållsbehov. Åtgärder som följd av detta planeras inledas under 2019.

Flera medlemmar har under året renoverat sina lägenheter som medfört många klagomål från övriga medlemmar gällande ljudnivå, damm i trappuppgångar mm. Detta har gett upphov till att riktlinjer för renoveringar i fastigheten har tagits fram. Dessa finns nu tillgängliga på föreningens webbplats.

Styrelsen har under året arrangerat ett mingel samt en informationsträff för föreningens medlemmar. Flera informationsbrev har också distribuerats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	484	540	560	563
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 335	1 398	1 562	1 638
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 629	5 468	9 644	10 336
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	15	13	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	93	95	95
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	13	12	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	20	24	37	108
Soliditet (%)	82	80	66	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	138	710	1 391	1 200
Nettoomsättning (tkr)	2 797	3 010	3 179	3 316

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 347 m<sup>2</sup> bostäder och 1 190 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	35 906 793	0	0	35 906 793
Upplåtelseavgifter	14 135 842	0	0	14 135 842
Fond för yttre underhåll	1 477 037	361 581	0	1 115 456
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>51 519 672</b>	<b>361 581</b>	<b>0</b>	<b>51 158 091</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 684 470	-361 581	709 607	1 336 443
Årets resultat	137 985	137 985	-709 607	709 607
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 822 455</b>	<b>-223 596</b>	<b>0</b>	<b>2 046 051</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>53 342 127</b>	<b>137 985</b>	<b>0</b>	<b>53 204 142</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	137 985
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 046 051
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 581
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 822 455</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

633 092
<b>2 455 547</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

LS

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 796 566	3 009 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	182 297	15 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 978 863</b>	<b>3 024 780</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 030 984	-1 227 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 147	-503 992
Personalkostnader	Not 6	-44 943	-44 943
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-455 577	-454 015
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 770 651</b>	<b>-2 230 339</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>208 212</b>	<b>794 440</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		356	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 583	-84 935
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 227</b>	<b>-84 833</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>137 985</b>	<b>709 607</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>137 985</b>	<b>709 607</b>

W8

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	63 937 909	64 206 011
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 937 909</b>	<b>64 206 011</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>63 940 709</b>	<b>64 208 811</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 065 891	2 149 275
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 065 891</b>	<b>2 149 275</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		821	821
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>821</b>	<b>821</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 066 712</b>	<b>2 150 096</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 007 421</b>	<b>66 358 908</b>

LA



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 042 635	50 042 635
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 477 037	1 115 456
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 519 672</b>	<b>51 158 091</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 684 470	1 336 443
Årets resultat		137 985	709 607
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 822 455</b>	<b>2 046 051</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>53 342 127</b>	<b>53 204 142</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	10 475 000	12 375 000
Leverantörsskulder		511 291	168 731
Skatteskulder		353 780	352 055
Övriga skulder		16 516	28 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	308 707	230 190
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 665 294</b>	<b>13 154 766</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 007 421</b>	<b>66 358 908</b>

W8

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	400 år	400 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Ventilation	20 år, 100 år	20 år, 100 år
Porttelefon	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Tak	20 år, 30 år	20 år, 30 år
Fiberinstallation	10 år	10 år
Balkong	30 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 095 202	1 221 830
Hyror bostäder	120 780	117 848
Hyror lokaler momspliktiga	508 864	572 849
Hyror lokaler	1 071 750	1 089 940
Bredbandsintäkter	0	17 938
Hyresrabatt	0	-10 616
Öresutjämning	-29	-9
	<b>2 796 566</b>	<b>3 009 780</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fakturerade kostnader	4 750	0
	Försäkringsersättning	170 616	0
	Återbäring försäkringsbolag	6 931	0
	Övriga intäkter	0	15 000
		<b>182 297</b>	<b>15 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 838	27 172
	Fastighetsskötsel beställning	3 918	1 986
	Snöröjning/sandning	4 676	8 392
	Städning entreprenad	48 266	46 332
	Städning enligt beställning	0	6 057
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 297	0
	Hissbesiktning	5 062	3 602
	Myndighetstillsyn	5 650	0
	Gemensamma utrymmen	1 800	594
	Gård	3 218	500
	Serviceavtal	6 271	6 141
	Förbrukningsmateriel	1 943	4 533
	Brandskydd	0	6 119
		<b>130 938</b>	<b>111 428</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	7 813	0
	Hyseslägenheter	0	33 463
	Brf Lägenheter	15 063	0
	Lokaler	52 641	0
	Gemensamma utrymmen	12 015	0
	Tvättstuga	5 858	1 754
	Källare	7 630	0
	Entré/trapphus	0	25 178
	Lås	4 384	6 297
	VVS	44 473	4 558
	Värmeanläggning/undercentral	1 050	9 498
	Ventilation	0	10 935
	Elinstallationer	40 483	22 207
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 388	0
	Hiss	20 671	5 024
	Tak	5 145	2 862
	Fasad	2 185	0
	Fönster	4 859	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 963
	Vattenskada	216 173	39 778
		<b>451 833</b>	<b>176 516</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	352 125	0
	Hyseslägenheter	0	22 490
	Tvättstuga	0	25 000
	Entré/trapphus	31 772	44 905
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	52 025
	Fasad	0	42 269
	Fönster	249 195	0
		<b>633 092</b>	<b>186 689</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER, fortsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	62 957	52 450
	Värme	337 022	329 566
	Vatten	48 759	46 495
	Sophämtning/renhållning	84 866	48 022
		<b>533 604</b>	<b>476 533</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 751	49 774
	Kabel-TV	7 148	7 058
	Bredband	42 453	42 776
		<b>104 352</b>	<b>99 608</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>177 165</b>	<b>176 615</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 030 984</b>	<b>1 227 389</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	8 600	4 718
	Juridiska åtgärder	0	50 727
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	0	12 099
	Revisionsarvode extern revisor	18 395	17 033
	Föreningskostnader	12 087	5 004
	Styrelseomkostnader	5 176	7 279
	Fritids- och trivselkostnader	3 213	9 317
	Förvaltningsarvode	77 605	74 703
	Administration	4 744	20 124
	Korttidsinventarier	0	3 000
	Konsultarvode	98 582	299 988
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 320	0
		<b>239 147</b>	<b>503 992</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	9 943	9 943
		<b>44 943</b>	<b>44 943</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	98 699	98 699
	Förbättringar	356 878	355 316
		<b>455 577</b>	<b>454 015</b>

U/S

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	70 909 109	70 909 109
	Nyanskaffningar	187 475	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>71 096 584</b>	<b>70 909 109</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 703 097	-6 249 082
	Årets avskrivningar enligt plan	-455 577	-454 015
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 158 675</b>	<b>-6 703 097</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>63 937 909</b>	<b>64 206 011</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 264 348	21 264 348
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 600 000	36 600 000
	Taxeringsvärde mark	45 774 000	45 774 000
		<b>82 374 000</b>	<b>82 374 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	68 000 000	68 000 000
	Lokaler	14 374 000	14 374 000
		<b>82 374 000</b>	<b>82 374 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 590	12 590
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 590</b>	<b>12 590</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 590	-12 590
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 590</b>	<b>-12 590</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	46 708	47 158
	Klientmedel hos SBC	1 019 183	2 102 117
		<b>1 065 891</b>	<b>2 149 275</b>

LD

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 115 456	753 875
	Reservering enligt stadgar	361 581	361 581
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 477 037</b>	<b>1 115 456</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,700 %	5 275 000	6 825 000	2019-01-30
	Nordea	0,458 %	5 200 000	5 550 000	2019-04-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 475 000</b>	<b>12 375 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 475 000	-12 375 000	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 200 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	36 407 000	36 407 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	17 500	17 500
	Sociala avgifter	4 971	4 971
	Ränta	10 630	12 200
	Avgifter och hyror	266 231	186 662
	Entré/trapphus	0	8 857
	Konsultarvode	9 375	0
		<b>308 707</b>	<b>230 190</b>

U

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Radonmätning är beställd och kommer utföras under våren 2019.

---

## Styrelsens underskrifter

---

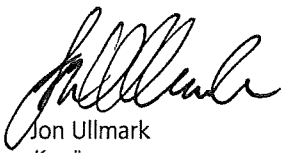
STOCKHOLM den 20 / 4 - 2019



Linda Eriksson  
Ordförande



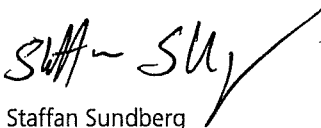
Cecilia Ardell  
Sekreterare



Jon Ullmark  
Kassör



Lennart Lindström  
Ledamot



Staffan Sundberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 - 2019



Linda Johansen  
Auktoriserad revisor  
MT Revision AB

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Johannesplan 1-3

Org.nr 769603-4730

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Johannesplan 1-3 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Johannesplan 1-3 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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 tryggsamt sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller


- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 30 april 2019



Linda Johansen

Auktoriserad revisor