2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Johannes Plan 1-3







Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Johannes Plan 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Linda Eriksson	Ordförande	
Ingemar Gladh	Sekreterare	
Cecilia Ardell	Kassör	Mandaten kommer inte att fortsätta som kassör
Staffan Sundberg	Ledamot	
Roger Hagafors	Suppleant	Mandaten har sålt och flyttat från fastigheten under våren 2020.
Anna Wigardt Duhs	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Roger Hagafors.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Jonas Andrén	
Mikael Ardell	
Peter Duhs	Sammankallande
Susanne Hagafors	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.
Extra föreningsstämma hölls 2020-01-15. Extra stämma med anledning av komplettering av ordinarie årsstämmas beslut avseende stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OXEN MINDRE 17	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

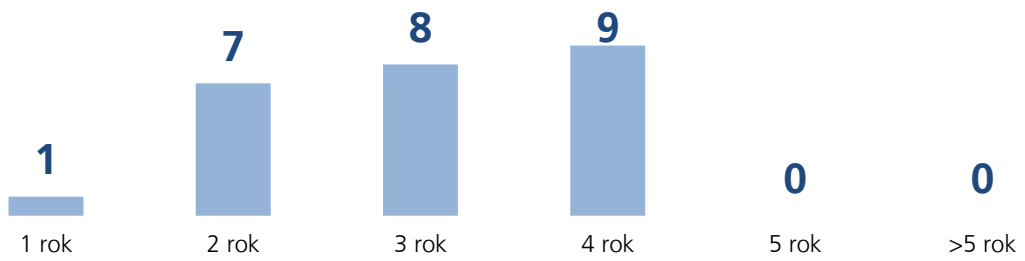
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 626 m², varav 2 438 m² utgör lägenhetsyta och 1 188 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	121 m²	2022-06-30
Slöjdsal	237 m²	2022-06-30
Förråd	13 m²	2020-09-30
Musikstudio	240 m²	2023-04-30
Kontor	91 m²	
Förråd	9 m²	
Förråd	13 m²	
Frisörsalong	150 m²	2020-09-30
Förråd	10 m²	
Förråd	17 m²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Tornrum
Övrigt	Tvättstuga, mangelrum, cykelrum

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rörstammar	2019 - 2020	Trasiga rörstammar i källaren har helt bytts ut. Stamspolning genomförd.
Helrenovering/ombyggnad av hyreslokal till hyreslägenhet	2019 - 2020	Nytt kök och nytt badrum har installerats. Alla ytskikt har renoverats. Egen ventilation har installerats. Ny balkong har installerats.
Radonmätning	2019 - 2020	Radonmätning har utförts i samtliga lokaler och lägenheter, med ommätning efter att nya aggregat och ventilationsrensning utförts.
Reparation av ventilationsanläggningar enligt OVK	2019 - 2020	Nya ventilationsaggregat installerade i hyreslokaler samt ny hyreslägenhet (102). Rensning av ventilationskanaler i hyreslägenheter genomförd. Allt enligt OVK, som nu är godkänd.
Reparation av skottningsskador på yttertaket efter besiktning.	2019 - 2020	Besiktningen gav att taket måste målas inom något år, men att övergripande reparation inte behöver göras på några år.
Åtgärder efter takbesiktning, lagningar och målningsarbete	2019	Takbesiktning utfördes april 2018
Vattenledningar och relaterade skador	2019 - 2020	Reparation av vattenledningar och relaterade skador i flera lokaler och källare.
Tvättstugan	2019 - 2020	Ny tvättmaskin, reparation av tvättskåp och utrensning av obsoleta maskiner.
Reparation av lagerhiss.	2019	Hel reparation av lagerhiss som är viktig för uthyrningen av Drivs lokaler.
Putslagningar, gårdsfasad	2019	
Åtgärder för att förbättra dränering, kungsbalkonger	2019	
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
Diverse elarbeten	2017	Källarplan och entréer
Målning av slöjdsalens entré	2017	
Fasadtvätt och underhåll mot gata	2017	
Fönsterrenovering	2017	Vissa fönster på plan 4 och 5
Nytt passer- och porttelefonisystem	2017	
Installation av fotocellsridå i hiss till verksamhetslokal i undre källare	2016	
Säkerhetsdörr till innergård	2016	
Belysning mot innergård och ovanför gatuportar	2016	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förbättring av ventilation i soprum	2015	
Renovering av lokal	2014	
Måleriarbete trapphus och hissar	2014	
Fönsterrenovering	2012	Reparation av de antika fönstren mot gatan ska genomföras och offert har inhämtats för detta. Bostadsrättshavaren betalar för invändig reparation, föreningen för utvändig reparation.
Renovering av kungsbalkonger och fasad	2011	Fasad mot innergården. Renovering av delar av fasaden.
Målning av innertak och väggar i båda trapphusen	2010	
Nya fönster Tornrum	2009	
Takrenovering	2007	Reparation av skador som orsakats av skottning har utförts under året. Bedömning har gjorts avseende övergripande reparation av taket, och bedömningen är att taket behöver målas om snart men att övergripande reparation kan vänta under några år.
Ny fjärrvärmecentral	2007	
Nya balkonger	2006	Ny balkong har installerats på bottenplan i uppgång 3, lgh 102.
Fasadrenovering	2006	
Tätning av rökgångar	2004	
Rörstambyte	1982	Rörstammar repareras/byts ut vid behov. Stamspolning har genomförts under året.
Elstambyte	1982	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering, löpande efter behov	2019-20	Besiktning utförd i två omgångar
Renovering av antika fönster mot gatan	2020	Besiktning utförd 2019, renovering löpande 2019-2020
Målning av yttertak	2021	Enligt besiktning
Övergripande takreparation/omläggning av yttertak	2022	Enligt besiktning, eller efter ombesiktning

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

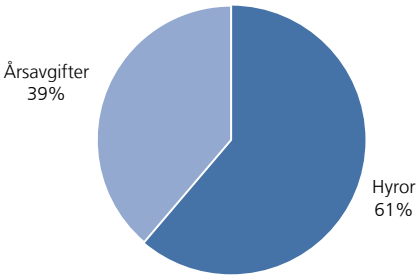
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	FSS
Lokalvård	MJM Fastighetsservice AB
Kabeltvnät	Com hem
Serviceavtal hissar	Hissgruppen AB
Återvinning	Office Recycling

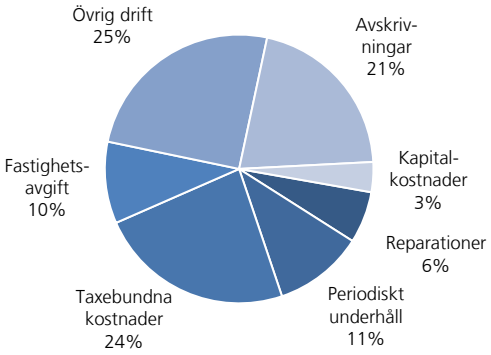
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2019**	**2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 020 004**	**2 102 938**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 844 333	2 978 863
Finansiella intäkter	114	356
Minskning kortfristiga fordringar	0	450
Ökning av kortfristiga skulder	0	410 528
	2 844 447	**3 390 197**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 670 387	2 315 074
Finansiella kostnader	80 189	70 583
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	187 475
Ökning av kortfristiga fordringar	209 032	0
Minskning av långfristiga skulder	600 000	1 900 000
Minskning av kortfristiga skulder	299 764	0
	2 859 373	**4 473 132**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 005 078**	**1 020 004**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-14 926**	**-1 082 935**

*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 1 377 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

Den Obligatoriska Ventilationskontroll (OVK) som genomfördes i maj 2018 har nu slutåtgärdats och OVK godkänts.

Radonmätningar i samtliga lägenheter och lokaler har genomförts. Där förhöjda värden konstaterats har ommätningar skett och de fåtal lägenheter som fortfarande har förhöjda värden ingår nu i en undersökning om orsak och möjliga åtgärder.

Flertalet vattenläckor har uppstått under året som följd av slitna vattenledningar. Dessa vattenledningar och de vattenskador som uppstått som följd av detta har åtgärdats. Stamspolning har genomförts och stammarna har befunnits i gott skick, dock smutsiga vilket åtgärdats genom spolningen. Reparation av rörstammar har utförts i en lägenhet och i en lokal.

Tvättstugan har fräschats upp och ny tvättmaskin införskaffats.

Under året genomfördes ytterligare en takbesiktning och rekommenderade reparationer genomförts.

De störande renoveringar av föreningens medlemmar som genomfördes 2018 och 2019 har lett till att styrelsen nu framtagit skriftliga regler och rutiner för hur medlemmarna får och bör renovera sina lägenheter och hur strukturella förändringar får genomföras. Dessa ligger nu på föreningens hemsida.

De föreslagna stadgeändringarna är nu genomförda och stadgarna finns att se och ladda ner på föreningens hemsida.

En hyresgäst för lokal i fastigheten har slutat erlägga hyra och styrelsen har agerat rättsligt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	467	484	540	560
Hyror/m² hyresrättsyta	1 352	1 335	1 398	1 562
Lån/m² bostadsrättsyta	4 207	4 629	5 468	9 644
Elkostnad/m² totalyta	16	18	15	13
Värmekostnad/m² totalyta	93	95	93	95
Vattenkostnad/m² totalyta	11	14	13	12
Kapitalkostnader/m² totalyta	22	20	24	37
Soliditet (%)	83	82	80	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	634	138	710	1 391
Nettoomsättning (tkr)	2 836	2 797	3 010	3 179

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 438 m² bostäder och 1 188 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 906 793	0	0	35 906 793
Upplåtelseavgifter	14 135 842	0	0	14 135 842
Fond för yttre underhåll	1 205 526	361 581	-633 092	1 477 037
S:a bundet eget kapital	**51 248 161**	**361 581**	**-633 092**	**51 519 672**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 093 966	-361 581	771 077	1 684 470
Årets resultat	633 606	633 606	-137 985	137 985
S:a fritt eget kapital	**2 727 572**	**272 025**	**633 092**	**1 822 455**
S:a eget kapital	**53 975 733**	**633 606**	**0**	**53 342 127**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	633 606
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 455 547
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 581
summa balanserat resultat	**2 727 572**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**2 727 572**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 836 022	2 796 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 311	182 297
Summa rörelseintäkter		**2 844 333**	**2 978 863**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 452 053	-2 030 984
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 460	-239 147
Personalkostnader	Not 6	-43 875	-44 943
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-460 264	-455 577
Summa rörelsekostnader		**-2 130 652**	**-2 770 651**
RÖRELSERESULTAT		**713 681**	**208 212**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 189	-70 583
Summa finansiella poster		**-80 075**	**-70 227**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**633 606**	**137 985**
ÅRETS RESULTAT		**633 606**	**137 985**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	63 477 645	63 937 909
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**63 477 645**	**63 937 909**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**63 480 445**	**63 940 709**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		210 090	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 049 907	1 065 891
Summa kortfristiga fordringar		**1 259 997**	**1 065 891**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		821	821
Summa kassa och bank		**821**	**821**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 260 818**	**1 066 712**
SUMMA TILLGÅNGAR		**64 741 263**	**65 007 421**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 042 635	50 042 635
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 205 526	1 477 037
Summa bundet eget kapital		**51 248 161**	**51 519 672**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 093 966	1 684 470
Årets resultat		633 606	137 985
Summa fritt eget kapital		**2 727 572**	**1 822 455**
SUMMA EGET KAPITAL		**53 975 733**	**53 342 127**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 875 000	10 475 000
Leverantörsskulder		179 563	511 291
Skatteskulder		392 967	353 780
Övriga skulder		10 350	16 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	307 650	308 707
Summa kortfristiga skulder		**10 765 530**	**11 665 294**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**64 741 263**	**65 007 421**

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	**2019**	**2018**
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	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	1 095 202	1 095 202
Hyror bostäder	121 770	120 780
Hyror lokaler momspliktiga	525 528	508 864
Hyror lokaler	1 081 296	1 071 750
Bredbandsintäkter	12 250	0
Öresutjämning	-24	-29
	2 836 022	**2 796 566**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2019**	**2018**
Fakturerade kostnader	0	4 750
Försäkringsersättning	6 931	170 616
Återbäring försäkringsbolag	0	6 931
Övriga intäkter	1 380	0
	8 311	**182 297**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2019**	**2018**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	28 242	27 838
Fastighetsskötsel beställning	4 365	3 918
Fastighetsskötsel gård entreprenad	75 273	0
Fastighetsskötsel gård beställning	1 932	0
Snöröjning/sandning	4 676	4 676
Städning entreprenad	50 365	48 266
Städning enligt beställning	30 900	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	6 441	22 297
Hissbesiktning	5 228	5 062
Myndighetstillsyn	3 468	5 650
Gemensamma utrymmen	210	1 800
Gård	3 178	3 218
Serviceavtal	9 611	6 271
Förbrukningsmateriel	2 848	1 943
	226 739	**130 938**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	7 813
Brf Lägenheter	6 600	15 063
Lokaler	17 514	52 641
Gemensamma utrymmen	0	12 015
Tvättstuga	30 091	5 858
Källare	0	7 630
Entré/trapphus	8 709	0
Lås	19 284	4 384
VVS	20 700	44 473
Värmeanläggning/undercentral	0	1 050
Elinstallationer	6 230	40 483
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 073	11 388
Hiss	6 534	20 671
Tak	13 898	5 145
Fasad	0	2 185
Fönster	0	4 859
Skador/klotter/skadegörelse	1 362	0
Vattenskada	0	216 173
	137 996	**451 833**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	352 125
Lokaler	54 169	0
Entré/trapphus	0	31 772
VVS	104 591	0
Ventilation	81 250	0
Fönster	0	249 195
	240 010	**633 092**

Not 4 DRIFTKOSTNADER, fortsättning	**2019**	**2018**
Taxebundna kostnader		
El	58 904	62 957
Värme	337 350	337 022
Vatten	41 369	48 759
Sophämtning/renhållning	83 020	84 866
	520 642	**533 604**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	60 774	54 751
Kabel-TV	7 300	7 148
Bredband	42 790	42 453
	110 864	**104 352**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**215 802**	**177 165**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 452 053**	**2 030 984**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2019**	**2018**
Tele- och datakommunikation	11 926	8 600
Juridiska åtgärder	41 672	0
Inkassering avgift/hyra	0	425
Revisionsarvode extern revisor	19 392	18 395
Föreningskostnader	2 108	12 087
Styrelseomkostnader	5 055	5 176
Fritids- och trivselkostnader	0	3 213
Förvaltningsarvode	80 056	77 605
Administration	5 348	4 744
Konsultarvode	3 593	98 582
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	10 320
	174 460	**239 147**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2019**	**2018**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
Sociala kostnader	8 875	9 943
	43 875	**44 943**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2019**	**2018**
Byggnad	98 699	98 699
Förbättringar	361 565	356 878
	460 264	**455 577**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	71 096 584	70 909 109
Nyanskaffningar	0	187 475
Utgående anskaffningsvärde	**71 096 584**	**71 096 584**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 158 675	-6 703 097
Årets avskrivningar enligt plan	-460 264	-455 577
Utgående avskrivning enligt plan	**-7 618 939**	**-7 158 675**
Planenligt restvärde vid årets slut	**63 477 645**	**63 937 909**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 264 348	21 264 348
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 800 000	36 600 000
Taxeringsvärde mark	69 200 000	45 774 000
	111 000 000	**82 374 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	93 000 000	68 000 000
Lokaler	18 000 000	14 374 000
	111 000 000	**82 374 000**

Not 9 INVENTARIER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 590	12 590
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**12 590**	**12 590**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-12 590	-12 590
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-12 590**	**-12 590**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	45 650	46 708
Klientmedel hos SBC	1 004 257	1 019 183
	1 049 907	**1 065 891**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 477 037	1 115 456
Reservering enligt stadgar	361 581	361 581
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-633 092	0
Vid årets slut	**1 205 526**	**1 477 037**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,750 %	4 975 000	5 275 000	2020-01-30
Nordea	0,808 %	4 900 000	5 200 000	2020-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		**9 875 000**	**10 475 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 875 000	-10 475 000	
		0	**0**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 875 000 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 407 000	36 407 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	17 500	17 500
Sociala avgifter	4 971	4 971
Ränta	13 459	10 630
Avgifter och hyror	183 405	266 231
Konsultarvode	0	9 375
Fastighetsskötsel gård entreprenad	75 273	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	6 441	0
Brf Lägenheter	6 600	0
	307 649	**308 707**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den hyresgäst av lokal som under året slutade betala hyra är nu föremål för tvist med föreningen vid Stockholms tingsrätt och kommer enligt bedömning att avgöras under år 2020. Föreningen kan redan nu utgå från att föreningen behöver hitta ny hyresgäst och ett antal mäklare har kontaktats för detta.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25/5 2020

Linda Eriksson
Ordförande

Ingemar Gladh
Sekreterare

Cecilia Ardell
Kassör

Staffan Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/6- 2020

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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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 2019 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 betryggande 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 1 juni 2020

Linda Johansen
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
WWW.SBC.SE