



2020

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 byggtreprenader 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 2008 och 2046. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För 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 2020-11-05 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	Kassör	
Lovisa Falkenberg	Ledamot	Suppleant från jan. 2021
Anita Fink Knudsen	Ledamot	
Roland Karlström	Ledamot	
Staffan Sundberg	Ledamot	
Anna Wigardt Duhs	Suppleant	Avgått

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Linda Johansen	Ordinarie Extern	MT Revision AB
Maria El Gahly	Suppleant Intern	

Valberedning

Jonas Andrén
Mikael Ardell
Peter Duhs

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.
Extra föreningsstämma hölls 2020-01-15 med anledning av 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

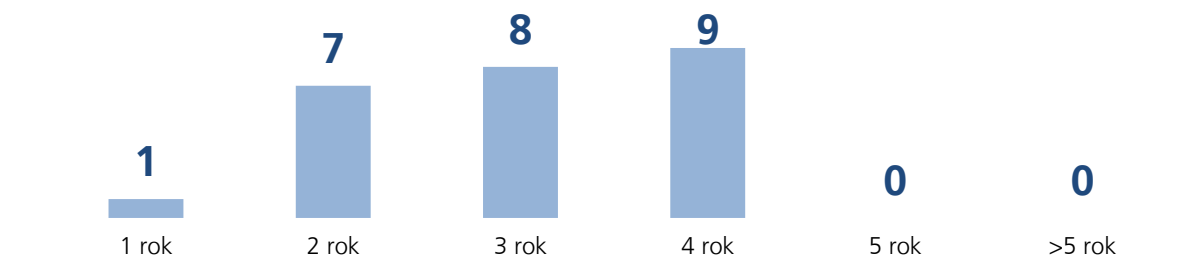
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

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 m ²	2022-06-30
Showroom	237 m ²	2025-10-31
Förråd	13 m ²	2022-09-30
Musikstudio	240 m ²	2023-04-30
Förråd	9 m ²	
Förråd	13 m ²	
Frisörsalong	150 m ²	2023-04-30
Förråd	10 m ²	
Förråd	17 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Tornrum
Övrigt	Tvättstuga, cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades 2020 - 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2020	Utgångar mot gård
Radonsanering	2020	Radonsug, vägg mot schakt i källare samt fönsterventiler i några lägenheter
Tvättstuga	2020	2 nya torktumlare installerade.
Rörstammar	2019 - 2020	Trasiga rörstammar i källaren har helt bytts ut. Stampsplöjning 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 ventilationsansläggningar 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

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av vattenskador, lokaler	2018	Frisörsalongen och Europaskolan
Målning av slöjdsalens entré	2017	
Fasadtvätt och underhåll mot gata	2017	
Nytt passer- och porttelefonisystem	2017	Vissa fönster på plan 4 och 5 Källarplan och entréer
Fönsterrenovering	2017	
Diverse elarbeten	2017	
Installation av fotocellsridå i hiss till verksamhetslokal i undre källare	2016	Reparation av de antika fönstren mot gatan ska genomföras och offert har inhämtats för detta. Bostadsrättshavaren betalar för invändig reparation, föreningen för utvändig reparation.
Säkerhetsdörr till innergård	2016	
Belysning mot innergård och ovanför gatuportar	2016	
Förbättring av ventilation i soprum	2015	Fasad mot innergården. Renovering av delar av fasaden.
Renovering av lokal	2014	
Måleriarbete trapphus och hissar	2014	
Fönsterrenovering	2012	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.
Renovering av kungsbalkonger och fasad	2011	
Målning av innertak och väggar i båda trapphusen	2010	
Nya fönster Tornrum	2009	Ny balkong har installerats på bottenplan i uppgång 3, lgh 102.
Takrenovering	2007	
Ny fjärrvärmecentral	2007	
Nya balkonger	2006	Rörstammar repareras/byts ut vid behov. Stamspolning har genomförts under året.
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
Dränage Lejongropen	2021	Fuktskada
Tätning läckage gård mot lokal	2021	Fuktskada
Fönsterrenovering, löpande efter behov	2021	Efter besiktning
Målning av yttertak + säkerhet	2021	Enligt besiktning
Gårdsfasad	2022	Lagning puts + målning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

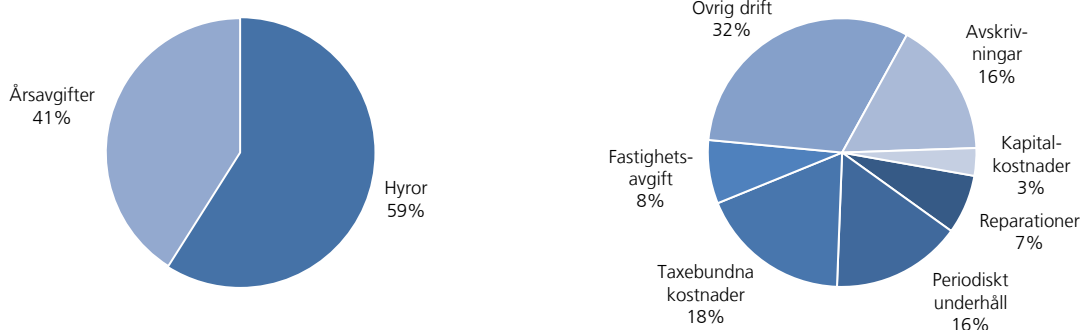
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	FSS
Lokalvård	MJM Fastighetsservice AB
Kabeltnät	Com hem
Serviceavtal hissar	Hissgruppen AB
Återvinning	Office Recycling
Snöskottning	Takjouren
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
EL nät	Ellevio AB
El	Boden Energi AB
Vatten	Stockholm vatten AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 005 078	1 020 004
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 693 526	2 844 333
Finansiella intäkter	12	114
Ökning av långfristiga skulder	850 000	0
	3 543 538	2 844 447
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 280 144	1 670 387
Finansiella kostnader	94 289	80 189
Ökning av materiella anläggningstillgångar	112 813	0
Ökning av kortfristiga fordringar	598 706	209 032
Minskning av långfristiga skulder	0	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	58 134	299 764
	3 144 086	2 859 373
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 404 530	1 005 078
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	399 452	-14 926

*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 1 429 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

Styrelsen har tagit fram Trivselregler som delats ut till alla och som nu finns på Hemsidan.

Hemsidan har uppgraderats.

Den tvist föreningen har med hyresgäst i Stockholms tingsrätt kvarstår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	467	467	484	540
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 231	1 352	1 335	1 398
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 570	4 207	4 629	5 468
Elkostnad/m ² totalyta	13	16	18	15
Värmekostnad/m ² totalyta	90	93	95	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	11	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	22	20	24
Soliditet (%)	82	83	82	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-150	634	138	710
Nettoomsättning (tkr)	2 686	2 836	2 797	3 010

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	1 567 107	361 581	0	1 205 526
S:a bundet eget kapital	51 609 742	361 581	0	51 248 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 365 991	-361 581	633 606	2 093 966
Årets resultat	-149 810	-149 810	-633 606	633 606
S:a fritt eget kapital	2 216 180	-511 391	0	2 727 572
S:a eget kapital	53 825 922	-149 810	0	53 975 733

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-149 810
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 727 571
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 581
summa balanserat resultat	2 216 180

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

447 085
2 663 265

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 685 658	2 836 022
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 868	8 311
Summa rörelseintäkter		2 693 526	2 844 333
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 689 528	-1 452 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-548 338	-174 460
Personalkostnader	Not 6	-42 279	-43 875
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-468 915	-460 264
Summa rörelsekostnader		-2 749 060	-2 130 652
RÖRELSERESULTAT		-55 534	713 681
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 289	-80 189
Summa finansiella poster		-94 277	-80 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-149 810	633 606
ÅRETS RESULTAT		-149 810	633 606

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	63 017 381	63 477 645
Inventarier	Not 9	104 162	0
Summa materiella anläggningstillgångar		63 121 543	63 477 645
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 124 343	63 480 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		771 797	210 090
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 486 358	1 049 907
Summa kortfristiga fordringar		2 258 155	1 259 997
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		821	821
Summa kassa och bank		821	821
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 258 976	1 260 818
SUMMA TILLGÅNGAR		65 383 318	64 741 263

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 042 635	50 042 635
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 567 107	1 205 526
Summa bundet eget kapital		51 609 742	51 248 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 365 991	2 093 966
Årets resultat		-149 810	633 606
Summa fritt eget kapital		2 216 180	2 727 572
SUMMA EGET KAPITAL		53 825 922	53 975 733
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 825 000	0
Summa långfristiga skulder		4 825 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 900 000	9 875 000
Leverantörsskulder		148 342	179 563
Skatteskulder		432 956	392 967
Övriga skulder		28 957	10 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	222 141	307 650
Summa kortfristiga skulder		6 732 396	10 765 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 383 318	64 741 263

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.

Avskrivningar	2020	2019
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
Inventarier	5 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 095 202	1 095 202
Hyror bostäder	121 770	121 770
Hyror lokaler momspliktiga	533 533	525 528
Hyror lokaler	919 447	1 081 296
Bredbandsintäkter	15 750	12 250
Öresutjämning	-44	-24
	2 685 658	2 836 022

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	0	6 931
	Återbäring försäkringsbolag	7 868	0
	Övriga intäkter	0	1 380
		7 868	8 311

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 242	28 242
	Fastighetsskötsel beställning	10 957	4 365
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	75 273
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 932
	Snöröjning/sandning	11 211	4 676
	Städning entreprenad	62 678	50 365
	Städning enligt beställning	4 274	30 900
	Sotning	6 913	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 441
	Hissbesiktning	5 362	5 228
	Myndighetstillsyn	21 801	3 468
	Gemensamma utrymmen	5 210	210
	Gård	3 423	3 178
	Serviceavtal	9 736	9 611
	Förbrukningsmateriel	3 701	2 848
		173 509	226 739
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	18 357	0
	Brf Lägenheter	0	6 600
	Lokaler	2 185	17 514
	Tvättstuga	21 273	30 091
	Källare	19 076	0
	Entré/trapphus	0	8 709
	Lås	23 230	19 284
	VVS	33 133	20 700
	Ventilation	4 675	0
	Elinstallationer	0	6 230
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 073
	Hiss	62 726	6 534
	Tak	0	13 898
	Fönster	14 431	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 310	1 362
		203 395	137 996
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	266 500	54 169
	Entré/trapphus	35 217	0
	VVS	29 729	104 591
	Ventilation	115 639	81 250
		447 085	240 010

Not 4	DRIFTKOSTNADER, fortsättning	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	48 315	58 904
	Värme	327 521	337 350
	Vatten	51 746	41 369
	Sophämtning/renhållning	91 040	83 020
		518 622	520 642
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 918	60 774
	Kabel-TV	7 392	7 300
	Bredband	42 453	42 790
		129 763	110 864
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	217 154	215 802
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 689 528	1 452 053

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	10 678	11 926
	Juridiska åtgärder	372 473	41 672
	Revisionsarvode extern revisor	25 641	19 392
	Föreningskostnader	1 722	2 108
	Styrelseomkostnader	5 978	5 055
	Fritids- och trivselkostnader	1 362	0
	Förvaltningsarvode	81 306	80 056
	Administration	2 136	5 348
	Konsultarvode	41 621	3 593
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 310
		548 338	174 460

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 998	35 000
	Sociala kostnader	7 281	8 875
		42 279	43 875

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	98 699	98 699
	Förbättringar	361 565	361 565
	Inventarier	8 651	0
		468 915	460 264

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 096 584	71 096 584
	Utgående anskaffningsvärde	71 096 584	71 096 584
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 618 939	-7 158 675
	Årets avskrivningar enligt plan	-460 264	-460 264
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 079 204	-7 618 939
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 017 381	63 477 645
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 264 348	21 264 348
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 800 000	41 800 000
	Taxeringsvärde mark	69 200 000	69 200 000
		111 000 000	111 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 000 000	93 000 000
	Lokaler	18 000 000	18 000 000
		111 000 000	111 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 590	12 590
	Nyanskaffningar	112 813	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	125 403	12 590
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 590	-12 590
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 651	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 241	-12 590
	Redovisat restvärde vid årets slut	104 162	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	82 649	45 650
	Klientmedel hos SBC	1 403 709	1 004 257
		1 486 358	1 049 907

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 205 526	1 477 037
	Reservering enligt stadgar	361 581	361 581
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-633 092
	Vid årets slut	1 567 107	1 205 526

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,910 %	1 000 000	0	2021-06-01
	Handelsbanken	1,050 %	4 825 000	0	2025-04-30
	Nordea		0	4 900 000	
	Handelsbanken	0,600 %	4 900 000	4 975 000	2021-01-29
	Summa skulder till kreditinstitut		10 725 000	9 875 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 900 000	-9 875 000	
			4 825 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 725 000 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 407 000	36 407 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	17 500	17 500
	Sociala avgifter	4 971	4 971
	Ränta	14 269	13 459
	Avgifter och hyror	185 401	183 405
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	75 273
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 441
	Brf Lägenheter	0	6 600
		222 141	307 649

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har tagit fram nya moderna Stadgar enligt Bostadsrätternas mönsterstadgar och dessa kommer att avhandlats på extra stämma och ordinarie stämma.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

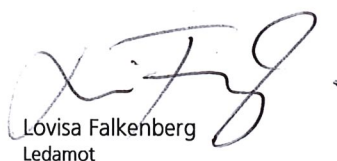
STOCKHOLM den 6 / 4 2021



Linda Eriksson
Ordförande



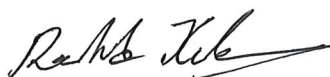
Ingemar Gladh
Kassör



Lovisa Falkenberg
Ledamot



Anita Fink Knudsen
Ledamot



Roland Karlström
Ledamot



Staffan Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5- 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 5 maj 2021



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 räkenskapsåret. 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 kortfristiga 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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