

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Johannes Plan 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 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.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Oxen mindre. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar fabege Stockholm oxen AB.

Styrelsen

Anita Fink Knudsen	Ordförande
Linda Eriksson	Ledamot
Ingemar Gladh	Ledamot
Carola Calill Randall Ohlson	Ledamot
Staffan Sundberg	Ledamot

Lovisa Erica Gabriella Falkenberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Jonas Andrén
Mikael Ardell
Maj-Britt Larsson-Gladh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24.
Extra föreningsstämma hölls 2021-01-25 med anledning av stadgéändring. Extra föreningsstämma hölls 2021-03-22 med anledning av vinds projekt . Extra föreningsstämma hölls 2021-10-18 med anledning av mandat för bygglov vind.

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

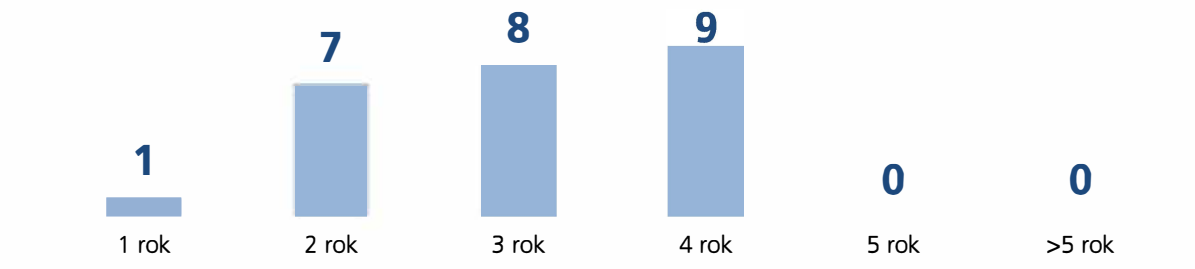
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 626 m², varav 2 438 m² utgör boyta 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
Skolverksamhet	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 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Säkerhet stegar tak m.m	2021	Enligt besiktning målning ej möjlig nytt tak
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. 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.
Reparation av skottningskador 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.
Radonmätning	2019 - 2020	Radonmätning har utförts i samtliga lokaler och lägenheter, med ommätning efter att nya aggregat och ventilationsrensning utförts.
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
Åtgärder efter takbesiktning, lagningar och målningsarbete	2019	Takbesiktning utfördes april 2018
Åtgärder för att förbättra dränering, kungsbalkonger	2019	
Reparation av ventilationsanslagningar enligt OVK	2019 - 2020	Nya ventilationsaggregat installerade i hyreslokaler samt ny hyreslägenhet (102). Rensning av ventilationskanaler i hyreslägenhet genomförd. Allt enligt OVK, som nu är godkänd.
Byte av avloppsstammar, lgh 304 samt 402	2018	
Nytt passer- och porttelefonisystem	2017	
Fasadtvätt och underhåll mot gata	2017	
Säkerhetsdörr till innergård	2016	
Renovering av kungsbalkonger och fasad	2011	Fasad mot innergården. Renovering av delar av fasaden.

Ny fjärrvärmecentral	2007	
Nya balkonger	2006	Ny balkong har installerats på bottenplan i uppgång 3, lgh 102.
Fasadrenovering	2006	Gatufasad
Tätning av rökgångar	2004	
Rörstambyte	1982	Rörstammar repareras/byts ut vid behov. Stamspolning har genomförts under året.
Elstambyte	1982	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gårdsfasad	2022	Lagning puts+målning
Utbyte tak	2022	Besiktning
Tätning läckage gård mot lokal	2022	Byte tätskikt
Fönsterrenovering, målning gårdssida	2022	Efter besikning
Lejongropen	2022	Fuktskada

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
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
EL nät	Ellevio AB
El	Boden Energi AB
Vatten	Stockholm vatten AB

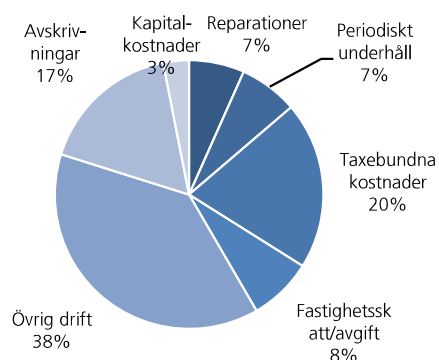
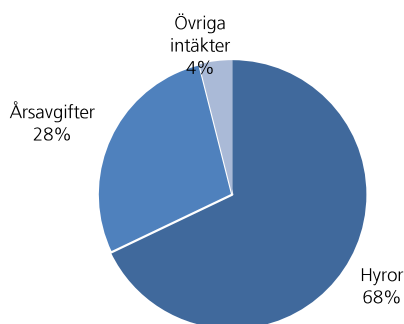
Föreningens ekonomi

Föreningens fastighet är i behov av omfattande underhåll. Olika alternativ för finansiering finns. En extra stämma angående möjlig omvandling av en hyreslokal till bostadsrättslägenhet kommer därför att hållas under Q1 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 404 530	1 005 078
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 883 370	2 693 526
Finansiella intäkter	503	12
Minskning kortfristiga fordringar	532 608	0
Ökning av långfristiga skulder	0	850 000
Ökning av kortfristiga skulder	210 469	0
	4 626 950	3 543 538
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 245 978	2 280 144
Finansiella kostnader	85 946	94 289
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	112 813
Ökning av kortfristiga fordringar	0	598 706
Minskning av långfristiga skulder	5 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	58 134
	2 336 924	3 144 086
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 694 556	1 404 530
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 290 026	399 452

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens stadgar har efter stämmobeslut reviderats.

Twisten med Europaskolan avslutad och föreningen har fått ekonomisk kompensation fullt ut.

Två extra stämmor har genomförts för att undersöka möjligheten att sälja av del av vinden i syfte att få in medel för underhåll av fastigheten.

I syfte att närmare undersöka möjligheten till sådan försäljning fick styrelsen efter stämmobeslut en budget på maximalt 100 000 kr och uppdrag att genomföra ett anbudsförfarande med de två interna intressenterna.

Efter det att anbudsförfarandet rörande aktuell vindsyta avslutats skedde vid en av de extra stämmorna omröstning om principiell försäljning av aktuell vindsyta till den intressent som lämnat anbud. Med två tredjedelars majoritet beslutade stämman om principiell försäljning. En minoritet av föreningens medlemmar har därefter i januari 2022 vid Stockholms tingsrätt väckt talan mot föreningen rörande klander av stämmobeslutet.

Ett flertal radonmätningar har genomförts och en radonsug har installerats och bristande ventilation åtgärdats. Då vissa ytor i föreningen uppvisar förhöjda radonvärden kommer ytterligare åtgärder att vidtas för att komma till rätta med de förhöjda radonvärdena.

Brandbesiktning har genomförts.

Läckage på varmvattenrör har åtgärdats dock vattenskada i skollokalen där arbete pågår.

Styrelsen har beslutat att se över avtal för förvaltning av ekonomi och fastighet arbete pågår.

Trapphusen har genomgått en ordentlig rengöring.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	467	467	467	484
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 059	1 231	1 352	1 335
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 568	4 570	4 207	4 629
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	16	18
Värmekostnad/m ² totalyta	97	90	93	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	11	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	26	22	20
Soliditet (%)	82	82	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 069	-150	634	138
Nettoomsättning (tkr)	3 451	2 686	2 836	2 797

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	1 481 603	361 581	-447 085	1 567 107
S:a bundet eget kapital	51 524 238	361 581	-447 085	51 609 742
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 301 684	-361 581	297 274	2 365 991
Årets resultat	1 068 798	1 068 798	149 811	-149 810
S:a fritt eget kapital	3 370 482	707 217	447 085	2 216 180
S:a eget kapital	54 894 720	1 068 798	0	53 825 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 068 798
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 663 265
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 581
summa balanserat resultat	3 370 482

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

197 703
3 568 185

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 450 586	2 685 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	432 784	7 868
Summa rörelseintäkter		3 883 370	2 693 526
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 597 809	-1 689 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-604 123	-548 338
Personalkostnader	Not 6	-44 046	-42 279
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-483 151	-468 915
Summa rörelsekostnader		-2 729 129	-2 749 060
RÖRELSERESULTAT		1 154 240	-55 534
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 946	-94 289
Summa finansiella poster		-85 443	-94 277
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 068 798	-149 810
ÅRETS RESULTAT		1 068 798	-149 810

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	62 557 116	63 017 381
Inventarier	Not 9	81 275	104 162
Summa materiella anläggningstillgångar		62 638 391	63 121 543
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 641 191	63 124 343
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		102 570	771 797
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 913 003	1 486 358
Summa kortfristiga fordringar		4 015 573	2 258 155
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		821	821
Summa kassa och bank		821	821
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 016 394	2 258 976
SUMMA TILLGÅNGAR		66 657 585	65 383 318

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 042 635	50 042 635
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 481 603	1 567 107
Summa bundet eget kapital		51 524 238	51 609 742
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 301 684	2 365 991
Årets resultat		1 068 798	-149 810
Summa fritt eget kapital		3 370 482	2 216 180
SUMMA EGET KAPITAL		54 894 720	53 825 922
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 725 000	4 825 000
Summa långfristiga skulder		9 725 000	4 825 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	995 000	5 900 000
Leverantörsskulder		272 553	148 342
Skatteskulder		435 088	432 956
Övriga skulder		120 260	28 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	214 964	222 141
Summa kortfristiga skulder		2 037 865	6 732 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 657 585	65 383 318

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 095 202	1 095 202
Hyror bostäder	121 770	121 770
Hyror lokaler momspliktiga	1 017 797	533 533
Hyror lokaler	1 493 639	919 447
Hyror förråd	2 925	0
Bredbandsintäkter	9 000	15 750
Hysesrabatt	-289 719	0
Öresutjämning	-29	-44
	3 450 586	2 685 658

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	422 058	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	7 868
	Övriga intäkter	10 726	0
		432 784	7 868
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 897	28 242
	Fastighetsskötsel beställning	12 003	10 957
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	62 404	0
	Snöröjning/sandning	26 411	11 211
	Städning entreprenad	63 505	62 678
	Städning enligt beställning	30 691	4 274
	Sotning	2 408	6 913
	Hissbesiktning	5 474	5 362
	Myndighetstillsyn	15 830	21 801
	Gemensamma utrymmen	0	5 210
	Gård	3 428	3 423
	Serviceavtal	17 011	9 736
	Förbrukningsmateriel	10 269	3 701
	Brandskydd	23 808	0
		295 140	173 509
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 514	0
	Hyreslägenheter	0	18 357
	Lokaler	43 085	2 185
	Förskola	1 515	0
	Tvättstuga	3 876	21 273
	Källare	0	19 076
	Lås	7 517	23 230
	VVS	10 076	33 133
	Ventilation	31 235	4 675
	Elinstallationer	8 017	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 645	0
	Hiss	1 762	62 726
	Fasad	7 760	0
	Fönster	0	14 431
	Mark/gård/utemiljö	39 146	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 549	4 310
	Vattenskada	13 181	0
		186 878	203 395
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	266 500
	Entré/trapphus	0	35 217
	VVS	0	29 729
	Ventilation	0	115 639
	Elinstallationer	20 401	0
	Tak	177 302	0
		197 703	447 085

Taxebundna kostnader		
El	50 349	48 315
Värme	352 348	327 521
Vatten	54 785	51 746
Sophämtning/renhållning	110 799	91 040
	568 282	518 622
Övriga driftkostnader		
Försäkring	82 316	79 918
Kabel-TV	7 409	7 392
Bredband	42 147	42 453
	131 873	129 763
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	217 934	217 154
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 597 809	1 689 528

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	10 546	10 678
	Juridiska åtgärder	185 081	372 473
	Hysesförluster	72 580	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 526	25 641
	Föreningskostnader	1 246	1 722
	Styrelseomkostnader	10 032	5 978
	Fritids- och trivselkostnader	3 090	1 362
	Förvaltningsarvode	79 779	81 306
	Administration	3 051	2 136
	Konsultarvode	208 712	41 621
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 480	5 420
		604 123	548 338

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	34 998
	Sociala kostnader	9 046	7 281
		44 046	42 279

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	98 699	98 699
	Förbättringar	361 890	361 565
	Inventarier	22 563	8 651
		483 151	468 915

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-8 079 204	-7 618 939
	Årets avskrivningar enligt plan	-460 589	-460 264
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 539 792	-8 079 204
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 557 116	63 017 381
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	125 403	12 590
	Nyanskaffningar	0	112 813
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	125 403	125 403
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 241	-12 590
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 887	-8 651
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 128	-21 241
	Redovisat restvärde vid årets slut	81 275	104 162
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	219 268	82 649
	Klientmedel hos SBC	2 643 231	1 403 709
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		3 913 003	1 486 358

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 567 107	1 205 526
	Reservering enligt stadgar	361 581	361 581
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-447 085	0
	Vid årets slut	1 481 603	1 567 107

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,910 %	995 000	1 000 000	2022-06-01
	Handelsbanken	1,050 %	4 825 000	4 825 000	2025-04-30
	Handelsbanken	0,610 %	4 900 000	4 900 000	2023-01-31
	Summa skulder till kreditinstitut		10 720 000	10 725 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-995 000	-5 900 000	
			9 725 000	4 825 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 670 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 407 000	36 407 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	17 502	17 500
	Sociala avgifter	5 499	4 971
	Ränta	8 513	14 269
	Avgifter och hyror	183 450	185 401
		214 964	222 141

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	En stämningsansökan har inlämnats till tingsrätten av ett antal medlemmar i föreningen. De ifrågasätter föreningens tolkning av extrastämmobeslut i oktober.
	Juridiskt ombud har anlitats som delar styrelsen och Bostadsrätternas tolkning av stadgar.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Anita Fink Knudsen
Ordförande

Linda Eriksson
Ledamot

Ingemar Gladh
Ledamot

Carola Calill Randall Ohlson
Ledamot

Staffan Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Linda Johansen
Auktoriserad revisor

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 2021.

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 2021-12-31 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 2021 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, enligt nedan

Linda Johansen
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Arne Ingemar Gladh

Styrelseledamot

Serienummer: 19500510xxxx

IP: 83.241.xxx.xxx

2022-04-29 07:05:48 UTC



ANITA FINK KNUDSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19650409xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2022-04-29 07:19:34 UTC



Carola Calill Randall Ohlson

Styrelseledamot

Serienummer: 19460109xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2022-04-29 11:30:26 UTC



Linda Eriksson

Styrelseledamot

Serienummer: 19830527xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2022-04-29 15:19:17 UTC



Staffan Torsten Edvard Sundberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19550724xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2022-04-30 06:53:06 UTC



LINDA JOHANSEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19700311xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2022-04-30 07:47:08 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>