

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Johannes Plan 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 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

Anita Fink Knudsen	Ordförande
Arne Ingemar Gladh	Ledamot
Calill Ohlson	Ledamot
Staffan Sundberg	Ledamot

Wigardt Anna Duhs	Suppleant
Henrik Lundén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Mikael Ardell
Maj-Britt Larsson-Gladh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09.
Extra föreningsstämma hölls 2022-02-21. Extra stämma med anledning av försäljning lokal.
Extra föreningsstämma hölls 2022-07-11. Extra stämma med anledning av försäljning soprum.

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

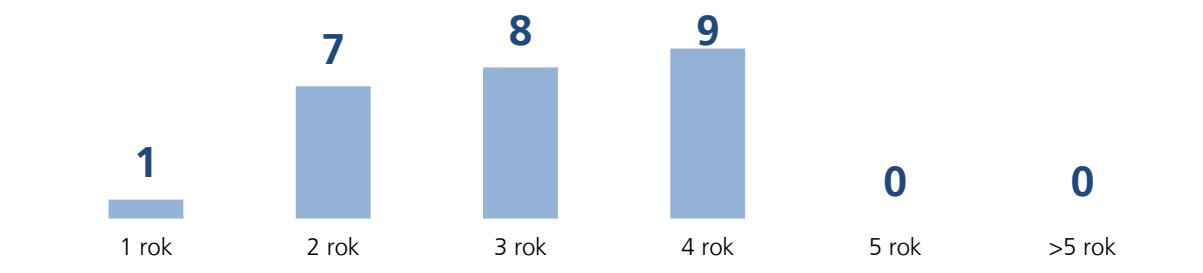
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

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
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	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Tornrum
Övrigt	Tvättstuga, cykelrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gårdsfasad	2022	Lagning puts+målning
Nytt tak	2022	Besiktning ok
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.
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.
Rörstammar	2019 - 2020	Trasiga rörstammar i källaren har helt bytts ut. Stamspolning genomförd.
Radonmätning	2019 - 2020	Radonmätning har utförts i samtliga lokaler och lägenheter, med ommätning efter att nya aggregat och ventilationsrensning utförts.
Åtgärder efter takbesiktning, lagningar och målningsarbete	2019	Takbesiktning utfördes april 2018
Tvättstugan	2019 - 2020	Ny tvättmaskin, reparation av tvättskåp
Vattenledningar och relaterade skador	2019 - 2020	Reparation av vattenledningar och relaterade skador i flera lokaler och källare.
Åtgärder för att förbättra dränering, kungsbalkonger	2019	
Reparation av ventilationsansläggningar 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	
Fasadrenovering	2006	Gatufasad
Nya balkonger	2005 - 2006	Ny balkong har installerats till två rum lägenheterna och på bottenplan i uppgång 3.
Tätning av rökgångar	2004	
Rörstambyte	1982	Rörstammar repareras/byts ut vid behov. Stamspolning har genomförts under året.
Elstambyte	1982	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tätning läckage gård mot lokal	2022-2023	Byte tätskikt
Fönsterrenovering, målning gårdssida	2022-2023	Efter besiktning
Spolning o filmning avloppsrör	2023	Eventuell relining
Lejongropen	2023	Fuktskada
Hissar	2023-2024	Äldre modell

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	FSS
Lokalvård	MJM Fastighetservice 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

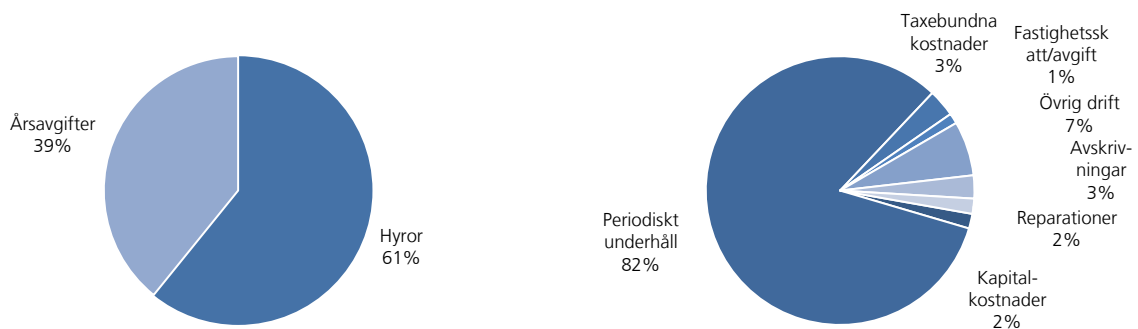
Föreningens ekonomi

Planerar göra en långtidsbudget när alla renoveringar och underhåll är avklarade.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 694 556	1 404 530
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 756 153	3 883 370
Finansiella intäkter	5 278	503
Minskning kortfristiga fordringar	73 347	532 608
Ökning av långfristiga skulder	12 781 750	0
Ökning av kortfristiga skulder	792 910	210 469
	16 409 438	4 626 950
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	16 543 286	2 245 978
Finansiella kostnader	316 042	85 946
Minskning av långfristiga skulder	0	5 000
	16 859 328	2 336 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 244 665	3 694 556
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-449 890	2 290 026

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har skrivit avtal med Skanska Direkt AB för underhåll av Tåtskikt gård, Fasad gård, Målning av fönster på gård sida, Byte plåttak och åtgärd den så kallade Lejongropen.

På grund av att fasaden tidigare lappats och lagats var vi tvungna att knacka ner all puts och laga skador innan ny putsning och målning.

Det försenade arbetet och i kombination med kallare väder förbättrades inte tidplanen. Fasaden har genomgått besiktning med väl godkänt.

Besiktning visade att infällda balkonger i 3an inte håller måttet då betong vittrar och armering rostar, dessa måste därför bytas.

Taket är bytt och besiktigat med väl godkänt.

Kungsbalkonger mot gatan åtgärdade, läkt ny plåt m.m.

Övriga åtgärder slutförs under 2023.

Tyvärr fick vi inget byggnadslov för inredning av vind vilket ledde till förslag om försäljning av lokal i bv.(skolan) Där extrastämman beslutade om försäljning. Denna kunde slutföras i början av 2023.

Föreningen har bytt förvaltning av både ekonomisk och teknisk förvaltning till Nabo från årsskiftet.

Tvisten i tingsrätten är nu avgjord till föreningens förmån.

Radonutredningen har fortsatt under året men varit mer komplicerad än väntat. Successiva åtgärder görs och förhoppningsvis kan den avslutas under 2023.

Totalt har renoveringarna under räkenskapsåret kostat föreningen ca 14,3 Mkr vilket direkt har påverkat resultatet och därmed eget kapital negativt. För att kunna finansiera renoveringarna togs ett banklån om 12,8 Mkr. I slutet av året har en försäljning av en lokal genomförts vilket ledde till att föreningen erhöll 11,5 Mkr i början av 2023. Detta kommer påverka föreningens eget kapital positivt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	461	467	467	467
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 312	2 059	1 231	1 352
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 014	4 568	4 570	4 207
Elkostnad/m ² totalyta	23	14	13	16
Värmekostnad/m ² totalyta	96	97	90	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	14	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	24	26	22
Soliditet (%)	61	82	82	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14 581	1 069	-150	634
Nettoomsättning (tkr)	2 733	3 451	2 686	2 836

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	1 733 300	449 400	-197 703	1 481 603
S:a bundet eget kapital	51 775 935	449 400	-197 703	51 524 238
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 118 785	-449 400	1 266 501	2 301 684
Årets resultat	-14 580 723	-14 580 723	-1 068 798	1 068 798
S:a fritt eget kapital	-11 461 938	-15 030 123	197 703	3 370 482
S:a eget kapital	40 313 997	-14 580 723	0	54 894 720

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-14 580 723
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 568 185
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-449 400</u>
summa balanserat resultat	-11 461 938

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

<u>1 733 300</u>
-9 728 638

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 732 872	3 450 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 281	432 784
Summa rörelseintäkter		2 756 153	3 883 370
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-15 766 018	-1 597 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-731 271	-604 123
Personalkostnader	Not 6	-45 997	-44 046
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-482 825	-483 151
Summa rörelsekostnader		-17 026 112	-2 729 129
RÖLSERESULTAT		-14 269 959	1 154 240
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 278	503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 042	-85 946
Summa finansiella poster		-310 764	-85 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-14 580 723	1 068 798
ÅRETS RESULTAT		-14 580 723	1 068 798

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	62 096 854	62 557 116
Inventarier	Not 9	58 712	81 275
Summa materiella anläggningstillgångar		62 155 566	62 638 391
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 158 366	62 641 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		119	102 570
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 492 216	3 913 003
Summa kortfristiga fordringar		3 492 335	4 015 573
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		821	821
Summa kassa och bank		821	821
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 493 156	4 016 394
SUMMA TILLGÅNGAR		65 651 522	66 657 585

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 042 635	50 042 635
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 733 300	1 481 603
Summa bundet eget kapital		51 775 935	51 524 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 118 785	2 301 684
Årets resultat		-14 580 723	1 068 798
Summa fritt eget kapital		-11 461 938	3 370 482
SUMMA EGET KAPITAL		40 313 997	54 894 720
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 653 500	9 725 000
Summa långfristiga skulder		11 653 500	9 725 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 848 250	995 000
Leverantörsskulder		191 903	272 553
Skatteskulder		435 428	435 088
Övriga skulder		1 104 750	120 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	103 694	214 964
Summa kortfristiga skulder		13 684 025	2 037 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 651 522	66 657 585

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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	1 082 372	1 095 202
Hyror bostäder	121 770	121 770
Hyror lokaler momspliktiga	957 973	1 017 797
Hyror lokaler	598 044	1 493 639
Hyror förråd	2 925	2 925
Bredbandsintäkter	9 000	9 000
Hysesrabatt	-43 035	-289 719
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	-40	-29
	2 732 872	3 450 586

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	422 058
	Återbäring försäkringsbolag	8 617	0
	Övriga intäkter	14 664	10 726
		23 281	432 784

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	17 147	21 897
	Fastighetsskötsel beställning	3 782	12 003
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	62 404
	Snöröjning/sandning	0	26 411
	Städning entreprenad	61 532	63 505
	Städning enligt beställning	10 587	30 691
	Sotning	0	2 408
	Hissbesiktning	5 577	5 474
	Myndighetstillsyn	75 719	15 830
	Gemensamma utrymmen	21 388	0
	Gård	0	3 428
	Serviceavtal	23 209	17 011
	Förbrukningsmateriel	1 717	10 269
	Brandskydd	3 419	23 808
		224 078	295 140
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 514
	Lokaler	48 651	43 085
	Förskola	13 239	1 515
	Gemensamma utrymmen	8 235	0
	Tvättstuga	0	3 876
	Lås	13 536	7 517
	VVS	11 864	10 076
	Värmeanläggning/undercentral	6 309	0
	Ventilation	11 699	31 235
	Elinstallationer	1 050	8 017
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 645
	Hiss	29 577	1 762
	Fasad	0	7 760
	Balkonger/altaner	10 982	0
	Mark/gård/utemiljö	0	39 146
	Skador/klotter/skadegörelse	2 217	3 549
	Vattenskada	151 590	13 181
		308 949	186 878
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	14 297 621	0
	Vind	3 510	0
	Elinstallationer	0	20 401
	Tak	0	177 302
	Mark/gård/utemiljö	4 639	0
		14 305 770	197 703
	Taxebundna kostnader		
	El	82 250	50 349
	Värme	348 904	352 348
	Vatten	57 892	54 785
	Sophämtning/renhållning	83 055	110 799
		572 100	568 282
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 078	82 316
	Kabel-TV	7 707	7 409
	Bredband	41 842	42 147
		137 626	131 873
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	217 494	217 934
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	15 766 018	1 597 809

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	10 587	10 546
	Juridiska åtgärder	128 455	185 081
	Inkassering avgift/hyra	2 588	0
	Hysesförluster	0	72 580
	Revisionsarvode extern revisor	27 531	24 526
	Föreningskostnader	37 750	1 246
	Styrelseomkostnader	11 305	10 032
	Fritids- och trivselkostnader	3 488	3 090
	Förvaltningsarvode	77 605	79 779
	Administration	9 084	3 051
	Konsultarvode	417 318	208 712
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	5 480
		731 271	604 123
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	10 997	9 046
		45 997	44 046
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	98 699	98 699
	Förbättringar	361 564	361 890
	Inventarier	22 563	22 563
		482 825	483 151

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-8 539 468	-8 079 204
	Årets avskrivningar enligt plan	-460 263	-460 589
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 999 731	-8 539 792
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 096 854	62 557 116
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 264 348	21 264 348
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 600 000	41 800 000
	Taxeringsvärde mark	103 200 000	69 200 000
		149 800 000	111 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	132 000 000	93 000 000
	Lokaler	17 800 000	18 000 000
		149 800 000	111 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	125 403	125 403
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	125 403	125 403
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 128	-21 241
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 562	-22 562
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-66 690	-43 803
	Redovisat restvärde vid årets slut	58 713	81 600
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	218 785	219 268
	Momsavräkning	29 587	0
	Klientmedel hos SBC	2 189 117	2 643 231
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		3 492 216	3 913 003

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 481 603	1 567 107
	Reservering enligt stadgar	449 400	361 581
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-197 703	-447 085
	Vid årets slut	1 733 300	1 481 603

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	3,410 %	985 000	995 000	2023-06-01
	Handelsbanken	1,050 %	4 825 000	4 825 000	2025-04-30
	Handelsbanken	2,640 %	4 863 250	4 900 000	2023-01-31
	Handelsbanken	3,250 %	6 828 500	0	2027-06-01
	Handelsbanken	3,450 %	6 000 000	0	2023-03-27
	Summa skulder till kreditinstitut		23 501 750	10 720 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 848 250	-995 000	
			11 653 500	9 725 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 206 750 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 407 000	36 407 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	52 502	17 502
	Sociala avgifter	16 496	5 499
	Ränta	34 696	8 513
	Avgifter och hyror	0	183 450
		103 694	214 964

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se väsentliga händelser under året.

Ny OVK mätning planeras

Radonåtgärder och mätningar fortsätter.

Spolning filmning av avloppsstammar.

Bör noteras att lokalen har sålts samt att renoveringarna fortsätter och avslutas under sommaren.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Anita Fink Knudsen
Ordförande

Arne Ingemar Gladh
Ledamot

Calill Ohlson
Ledamot

Staffan Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Johannesplan 1-3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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: 83.249.xxx.xxx

2023-05-12 12:36:38 UTC



ANITA FINK KNUDSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19650409xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2023-05-12 12:54:04 UTC



Staffan Sundberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19550724xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2023-05-14 11:06:05 UTC



Carola Calill Randall Ohlson

Styrelseledamot

Serienummer: 19460109xxxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2023-05-14 13:07:27 UTC



LINDA JOHANSEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19700311xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2023-05-14 13:10:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: F37JC-QZONL-DNUX2-C7PBK-76C51-CHAIX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validator>