

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Johanneshov får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, föreningens 63:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående års ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Ordinarie	Suppleanter
	Bengt Olof Andersson	Joakim Johnsson Zetterqvist
	Elin Andersson	Veronica Karlsson
	Anne Larsson	Inga Westman
	Pernilla Roos	
	Rose-Marie Westman	

Revisorer	Eric Rung	Tomas Brisensjö
	Sven-Åke Thunholm	

Valberedning Ombesörjes av styrelsen.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Brf Johanneshov registrerades hos Bolagsverket 19570425, med organisationsnummer 719000-0195. Gällande stadgar registrerades 20030630. Fastigheten Nålberga 1:153 omfattar 5157 kvm. Byggnaderna uppfördes under år 1958.

Antal huskroppar: 2 st
Antal lägenheter: 26 st, med total bostadsyta 1716 kvm
Antal lokaler: 5 st
Antal garage: 12 st som uthyres till medlemmarna, centralgaraget disponeras av föreningen.
Antal 1 rum och kök: 2 st
Antal 2 rum och kök: 6 st
Antal 3 rum och kök: 12 st
Antal 4 rum och kök: 4 st
Antal 5 rum och kök: 2 st
Uthyrd lokal: Fem källarlokal
Löptid på kontrakt: Tilläts vidare med varierande uppsägningstid.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad, inkluderande bostadsrättsförsäkring, hos Länsförsäkringar. Energideklaration utförd 2019-06-05. Husens förbrukning uppgår till 109 till 113 kWh/kvm och år.

Fastighetsskötsel: Sven-Åke Thunholm, egen regi och A-Rengörarna.
Ekonomisk förvaltning: CG Andersson, Ekonomisystem Hb.

Renoveringar

Tilläggsisolering och fasadrenovering utfördes i början av 90-talet. År 2003 reparerades grunden efter en sättningsskada och 2004 byttes varmvattenberedare, växlar och pumpar och installerades motorvärmare och belysning p-platsen. Under 2005 byttes lägenhetsdörrar och 2008 ersattes de gamla pannorna av en bergvärmeanläggning. 2012 utfördes OVK, inkl viss rensning. Bredband (fiber) drogs in i husen. Under 2013 genomfördes stambyte, till en kostnad av 5,3 miljoner. Dessutom har vissa renoveringar av värmeanläggningen fordrats, vindskydd har byggts, platsättning cykelparkering samt vägg och golv i pannrummet. Under 2016 påbörjades byte av samtliga fönster, avslutades 2017. Under 2018 utfördes en OVK-besiktning och under detta år har vissa delar av centralgaraget byggts om till föreningsförråd och -garage. Under 2020 har vissa underhållsarbeten på värmeanläggningen skett, i övrigt har det inte fordrats några större ingrepp.

Lägenhetsöverlåtelse

Lgh nr 14 till Adam Kvist, 20200406
Lgh nr 9 till Angelina o Miodrag Makivic, 20200705
Lgh nr 13 till Markus Skoglund, 20200831
Lgh nr 26 till Ida o Markus Kinnunen, 20201007

Fastighetsskatt

Fastighetens värdeår är 1958 och taxeringsvärdet för räkenskapsåret har varit 6.626.000.-, varav byggnader 5.025.000.- och mark 1.601.000.-.

Fastighetsavgift betalas med 0,3% av bostadsvärdet och 1% av lokalvärdet.

Ekonomi

Nyckeltal kr/kvm boyta	2020	2019	2018	2017	2016
Arsavgift	600	600	600	600	600
Fastighetsavgift	13	13	12	12	12
Uppvärmningskostnad	100	115	108	90	87
Vatten	36	32	29	31	29
Försäkringspremier	26	23	19	22	21
Fastigh.skötsel/snöröjning	60	93	63	69	75
Räntekostnad	83	83	86	87	78
Fastighetslån	4963	5071	5178	5286	4685
Soliditet	19%	17%	16%	15%	15%

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedlen:

balanserat resultat	988760,38
årets resultat	178237,47
summa	1166997,85

disponeras så att:

till reparationsfond avsättes	30000,00
i ny räkning balanseras	1136997,85
summa	1166997,85

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Balansräkning	not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	1	10469196	10569196
Inventarier	2	29023	43534
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>10498219</i>	<i>10612730</i>
<u>Omsättningstillgångar</u>	3		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56311	13842
Bank		112776	49638
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>169087</i>	<i>63480</i>
Summa tillgångar		10667306	10676210
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		123368	123368
Reparationsfond		694938	664938
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		988761	970151
Årets resultat		178237	48609
<i>Summa Eget Kapital</i>		<i>1985304</i>	<i>1807066</i>
<u>Skulder</u>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Fastighetslån	4	8332236	8516860
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>8332236</i>	<i>8516860</i>
<u>Kortfristiga skulder</u>	5		
Leverantörsskulder		24873	47694
Skatteskuld		2601	2601
Lån kortfristig del		184624	184624
Upplupna kostnader		18360	16155
Förutbetalda avgifter		91597	88892
Övriga kortfristiga skulder		27711	12318
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>349766</i>	<i>352284</i>
<i>Summa skulder</i>		<i>8682002</i>	<i>8869144</i>
Summa Eget Kapital och Skulder		10667306	10676210
 Ställda Panter			
Uttagna pantbrev		9241000	9241000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Resultaträkning

	not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter		1029600	1029600
Övriga hyresintäkter		52920	55025
<i>Summa föreningens intäkter</i>		<i>1082520</i>	<i>1084625</i>
<u>Föreningens kostnader</u>			
Reparationer och underhåll		25941	17814
Fastighetsavgift		21523	21523
Driftskostnader	6	533329	660120
Förvaltningskostnader	7	65975	79474
Avskrivningar	8	114511	114511
<i>Summa föreningens kostnader</i>		<i>761279</i>	<i>893442</i>
<i>Resultat före finansiella poster</i>		<i>321241</i>	<i>191183</i>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-143004	-142574
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-143004</i>	<i>-142574</i>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>178237</i>	<i>48609</i>
Arets Resultat		178237	48609

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.
Fordringar har efter individuell prövning upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inom föreningen finns fond för reparationer. Avsättning sker, om möjligt, med minst 0,35% av aktuellt taxeringsvärde varje år. Avsättningen till denna fond skall numera ske över resultatdispositionen och dessutom hanteras som bundet kapital.

NOTER

Not 1 Fastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12269642	12133879
Årets aktivering	0	135763
Utgående värde	12269642	12269642
Akkumulerad avskrivning enligt plan	1700446	1600446
Årets avskrivning	100000	100000
Utgående värde	1800446	1700446
Utgående bokfört värde	10469196	10569196

Not 2 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	141450	141450
Årets aktivering	0	0
Utgående värde	141450	141450
Ingående avskrivning enligt plan	97916	83405
Årets avskrivning	14511	14511
Utgående värde	112427	97916
Utgående bokfört värde	29023	43534

Not 3 Omsättningstillgångar

Övr förskottsbetalningar	56311	55585
Bank	112776	154848
	169087	210433

Brf Johanneshov

Org nr 719000-0195

6(6)

Not 4 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 505522, 90 dgr bindn, 1,63%	1428016	1466352
Stadshypotek 505523, 90 dgr bindn, 1,63%	1165470	1196758
Stadshypotek 761042, 90 dgr bindn, 1,63%	4823750	4878750
Stadshypotek 893881, 90 dgr bindn, 1,83%	915000	975000
	8332236	8516860

Not 5 Kortfristiga skulder

Ingen del av kortfristiga skulder förfaller senare än ett år efter balansdagen.

Not 6 Driftskostnader

Uppvärmningskostnad	171332	196876
Vatten	61741	54247
El	40942	47137
Fastighetsskötsel	140292	197031
Renhållning o snöröjning	28270	47145
Digital TV	27527	24845
Försäkring	43785	40204
Övriga kostnader	19440	52635
	533329	660120

Not 7 Förvalningskostnader

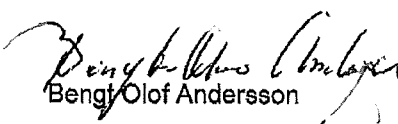
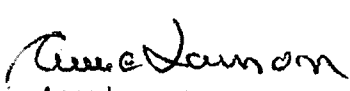
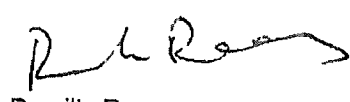
Förvaltningskostnader	7099	9017
Administration	29000	27624
Arvoden	29876	28350
	65975	64991

Not 8 Avskrivningar

Bokföringsnämnden kom för några år sedan med nya generella direktiv avseende avskrivning i bostadsrättsföreningar. Stenhus avskrives löpande med 1% per år och trähus med 2%. Föreningen har därför anpassat avskrivningen efter dessa rön.

Inventarier avskrives fortfarande över den beräknade nyttjandetiden.

Tystberga den 4/3-2021.


Bengt Olof Andersson
Elin Andersson
Rose-Marie Westman
Anne Larsson
Pernilla Roos