



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Johanneshov nr 1



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 Johanneshov nr 1

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 2018 och 2038.
- 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 att höjas.

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 1942-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 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

Lina Åqvist	Ordförande
Per Holmblad	Ledamot
Anna Ljungstedt	Ledamot

Maja Lundin	Suppleant
Marie Rosendahl	Suppleant
Magdalena Nilsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christer Eriksson	Ordinarie Extern	Crowe Osborne
Magdalena Nilsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Ordinarie Styrelse	Sammankallande
--------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-21. Extra stämma med anledning av ändring av andelstal och stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄRMARBRINK 5	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

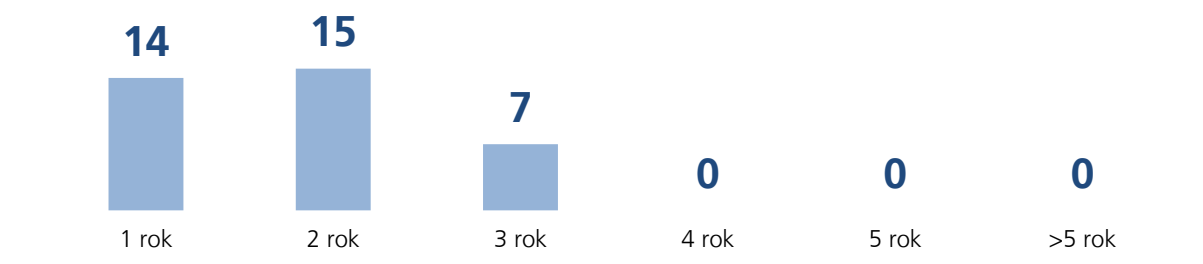
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 984 m², varav 1 772 m² utgör lägenhetsyta och 212 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Installation av dörrsystem	122 m ²	36mån avtal, 9mån uppsägning

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bokningsbar ingår i medlemskapet
Föreningslokal	Bokningsbar ingår i medlemskapet
Takterass	
Cykelrum	
Barnvagnsrum	
Tvättstuga	Bokningsbar ingår i medlemskapet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av Brandskydd	2019	Brandsäkra
Ny Röklucka	2019	Brandsäkra
OVK	2018 - 2019	
Byte av trasiga radiatorer hos medlemmar	2018	ADB Fastighets Service
Utökat skalskydd, installation av nya dörrar, kodlås och digital entréavla.	2018 - 2019	Corellslås AB
Trädfällning	2017	Almsjuka
Spolning och filmning av stammen i grunden	2017	
Asfaltering av gårdsplan	2014 - 2015	
Installation av datafiber	2012	
Nya elstigare till 3-fas	2011	
Nya balkonger	2006	
Nyinstallation hiss	1999	
Byte av fönster	1997	
Säkerhetsdörrar	1995	
Rörstambyte	1992	
Nytt gårdsbjälklag	1990	
Omläggning av tak	1990	
Omputsning av fasad	1990	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tv, Bredband, Telefoni	TeliaSonera Sverige AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissreperatör	Otis AB
Fastighetsskötsel	ADB Fastighetsservice AB
Trappstädning	Städhuset AB
Uppvärmning	Ellevio
Vatten & Avfall	Stockholm Stad
Underhållsplan	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	ADB Fastighetsservice AB

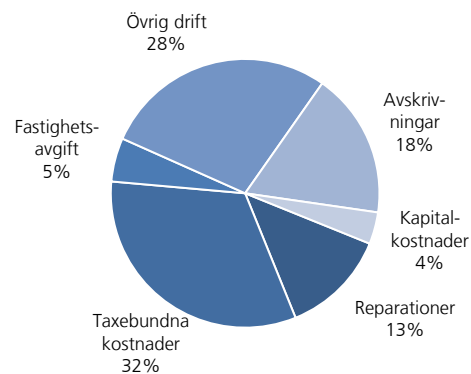
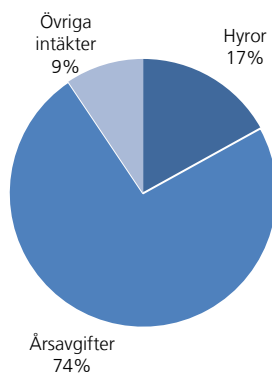
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	321 546	550 933
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 125 427	1 129 221
Finansiella intäkter	25	409
Minskning kortfristiga fordringar	964	2 493
Balkongfond	1 980	2 340
Ökning av kortfristiga skulder	0	57 966
	1 128 396	1 192 428
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	978 211	1 257 160
Finansiella kostnader	47 748	46 437
Minskning av långfristiga skulder	132 404	118 218
Minskning av kortfristiga skulder	55 926	0
	1 214 289	1 421 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	235 653	321 546
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-85 893	-229 387

*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

- 1) OVK
- 2) Besiktning av 14 balkonger
- 3) Porttelefon
- 4) Nytt Telia avtal gällande Bredband 100 och TV Bas
- 5) Välkomstmateriel
- 6) Bygglov klart för tidigare butikslokal
- 7) Nytt matavfallskärl
- 8) Byte av element/radiatorer i föreningslokalen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	468	469	468	468
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 191	1 212	1 262	845
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 647	2 722	2 789	2 687
Elkostnad/m ² totalyta	21	24	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	146	154	155	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	23	28	39
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-119	-393	-686	-146
Nettoomsättning (tkr)	1 028	1 030	1 029	1 030

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 772 m² bostäder och 212 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	115 040	0	0	115 040
Inträdesavgifter	1 450	0	0	1 450
Upplåtelseavgifter	281 240	0	0	281 240
Kapitaltillskott	64 800	0	0	64 800
Fond för yttre underhåll	806 281	477 811	-149 341	477 811
Balkongfond	10 800	1 980	0	8 820
S:a bundet eget kapital	1 279 611	479 791	-149 341	949 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 822 142	-477 811	-243 282	-2 101 049
Årets resultat	-119 163	-119 163	392 623	-392 623
S:a ansamlad förlust	-2 941 305	-596 974	149 341	-2 493 672
S:a eget kapital	-1 661 694	-117 183	0	-1 544 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-119 163
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 344 331
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-477 811
summa balanserat resultat	-2 941 305

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 941 305
----------------------------------	-------------------

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	1 027 627	1 029 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 800	99 562
Summa rörelseintäkter		1 125 427	1 129 221
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-767 918	-952 733
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 899	-238 717
Personalkostnader	Not 6	-59 395	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-218 656	-218 656
Summa rörelsekostnader		-1 196 867	-1 475 816
RÖRELSERESULTAT		-71 440	-346 595
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 748	-46 437
Summa finansiella poster		-47 723	-46 028
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-119 163	-392 623
ÅRETS RESULTAT		-119 163	-392 623

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	3 016 775	3 235 430
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 016 775	3 235 430
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 019 575	3 238 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		394	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	236 921	322 814
Summa kortfristiga fordringar		237 315	322 814
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 359
Summa kassa och bank		0	1 359
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		237 315	324 173
SUMMA TILLGÅNGAR		3 256 890	3 562 403

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		1 450	1 450
Medlemsinsatser		396 280	396 280
Kapitaltillskott		64 800	64 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	806 281	477 811
Balkongfond		10 800	8 820
Summa bundet eget kapital		1 279 611	949 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 822 142	-2 101 049
Årets resultat		-119 163	-392 623
Summa fritt eget kapital		-2 941 305	-2 493 672
SUMMA EGET KAPITAL		-1 661 694	-1 544 511
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 558 706	4 691 110
Summa långfristiga skulder		4 558 706	4 691 110
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	132 404	132 404
Leverantörsskulder		60 203	87 378
Skatteskulder		3 471	1 599
Övriga skulder		63 307	33 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	100 493	161 408
Summa kortfristiga skulder		359 878	415 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 256 890	3 562 403

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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Balkong/terrass	25 år	25 år
Elanläggning	10-20 år	10-20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	828 615	830 918
Hyror lokaler	145 279	147 906
Hyror parkering	42 000	42 000
Hyror antennplats	3 600	3 600
Avgift andrahandsuthyrning	8 119	5 217
Öresutjämning	13	17
	1 027 627	1 029 659

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	97 800	99 562
	97 800	99 562

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 152	23 552
	Fastighetsskötsel beställning	319	27 662
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 833	2 219
	Snöröjning/sandning	1 600	33 605
	Städning entreprenad	23 601	22 479
	Mattvätt/Hyrmattor	4 744	3 705
	Sotning	0	12 620
	Hissbesiktning	2 208	2 141
	Gård	0	457
	Serviceavtal	5 744	4 561
	Förbrukningsmateriel	4 010	2 212
		71 210	135 212
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 000	2 000
	Lokaler	0	18 660
	Tvättstuga	27 154	0
	Sophantering/återvinning	3 724	0
	Lås	50 789	0
	VVS	3 156	54 026
	Ventilation	0	54 231
	Elinstallationer	38 750	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 188	0
	Hiss	0	1 541
	Fasad	2 350	0
	Fönster	6 370	0
	Balkonger/altaner	11 650	0
	Skador/klotter/skadegörelse	969	0
		158 100	130 458
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	149 341
		0	149 341
	Taxebundna kostnader		
	El	42 035	48 224
	Värme	289 894	304 730
	Vatten	54 879	43 875
	Sophämtning/renhållning	18 699	14 480
		405 507	411 309
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 265	27 213
	Kabel-TV	26 811	35 748
	Bredband	12 701	0
		67 777	62 961
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 324	63 452
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	767 918	952 733

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	15 547	51 359
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	16 625
	Föreningskostnader	1 838	2 580
	Styrelseomkostnader	3 069	4 303
	Fritids- och trivselkostnader	1 045	4 050
	Förvaltningsarvode	83 556	82 286
	Administration	1 432	2 020
	Korttidsinventarier	8 033	0
	Konsultarvode	9 163	63 782
	Tidningar facklitteratur	902	451
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 270
		150 899	238 717

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 250	50 000
	Sociala kostnader	12 145	15 710
		59 395	65 710

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	25 122	25 122
	Förbättringar	193 533	193 533
		218 656	218 656

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 337 281	8 337 281
	Utgående anskaffningsvärde	8 337 281	8 337 281
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 101 850	-4 883 195
	Årets avskrivningar enligt plan	-218 656	-218 656
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 320 506	-5 101 850
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 016 775	3 235 430
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	406 000	406 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 414 000	18 414 000
	Taxeringsvärde mark	22 774 000	22 774 000
		41 188 000	41 188 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 800 000	39 800 000
	Lokaler	1 388 000	1 388 000
		41 188 000	41 188 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 100	50 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 100	50 100
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 100	-50 100
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 100	-50 100
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	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	1 268	1 268
	Klientmedel hos SBC	235 653	321 546
		236 921	322 814

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	477 811	202 693
	Reservering enligt stadgar	477 811	477 811
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-149 341	-202 693
	Vid årets slut	806 281	477 811

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,700 %	368 258	372 026	2021-09-03
	Handelsbanken	0,750 %	768 240	776 000	2021-10-29
	Handelsbanken	0,750 %	811 690	911 690	2021-10-29
	Handelsbanken	0,800 %	692 522	692 522	2021-04-30
	Handelsbanken	0,800 %	784 446	792 470	2021-07-30
	Handelsbanken	0,900 %	1 265 954	1 278 806	2021-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 691 110	4 823 514	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-132 404	-132 404	
			4 558 706	4 691 110	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 029 090 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 123 050	6 123 050

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	50 000
	Sociala avgifter	0	15 710
	Ränta	6 252	6 439
	Avgifter och hyror	94 241	89 259
		100 493	161 408

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	1) Internet kommer ingå i det kollektiva avtalet med Telia under 2021
	2) Försäljningen av före detta butikslokalen på 44 kvm
	3) Godkännande av entreprenör för fasadrenovering
	4) Besiktning av utsatta fönster i söderläge

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 9/4 2021



Lina Åqvist
Ordförande



Per Holmblad
Ledamot



Anna Ljungstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2021



Christer Eriksson
Auktoriserad revisor



Magdalena Nilsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Johanneshov nr 1
Org.nr 702001-0315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Johanneshov nr 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Johanneshov nr 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 9 april 2021



Christer Eriksson
Auktoriserad revisor



Magdalena Nilsson
Internrevisor

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