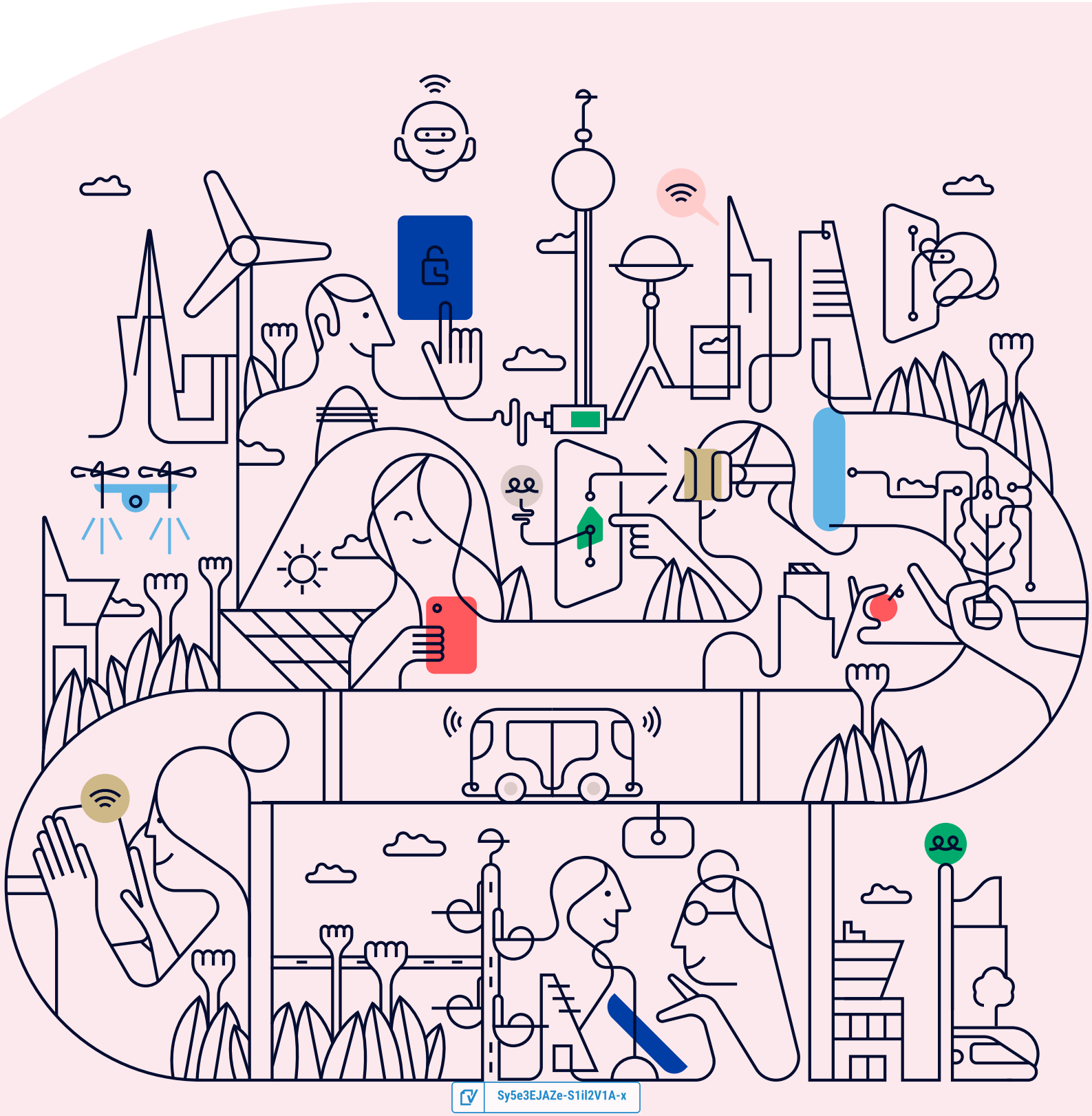
2025

Årsredovisning

Brf Johanneshov nr 1



Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Välkommen till årsredovisningen för Brf Johanneshov nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Johanneshov nr 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-05. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

_____

Ort och datum

_____

Underskrift

_____

Namnförtydligande

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄRMARBRINK 5	1942	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 1 821 kvm och 1 lokal om 122 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 943 kvm.

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Styrelsens sammansättning

Victor Elias Hebing	Ordförande
Rebecka Bohlin	Styrelseledamot
Anna Karin Alexia Ljungstedt	Styrelseledamot
Katarina Glansberg	Styrelseledamot
Lina Elise Åqvist	Styrelseledamot
Maja Lundin	Styrelseledamot
Per Erik Anders Holmblad	Styrelseledamot
Marie Sylvia Rosendahl	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Christer Eriksson	Auktoriserad revisor	Crowe Osborne AB
Raul Björk	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

1990	Omputsning av fasad Omläggning av tak Nytt gårdsbjälklag
1992	Rörstambyte
1995	Säkerhetsdörrar
1997	Byte av fönster
1999	Nyinstallation hiss
2006	Nya balkonger - Balco
2011	Nya elstigare till 3-fas
2012	Installation av datafiber
2014-2015	Asfaltering av gårdsplan
2017	Spolning och filmning av stammen i grunden Trädfällning - Almsjuka
2018	Byte av trasiga radiatorer hos medlemar - ADB Fastighets Service
2018-2019	OVK Utökat skalskydd, installation av nya dörrar, kodlås och digitalentre tavla. - Corellslås AB
2019	Besiktning av Brandskydd - Brandsäkra Ny Röklucka - Brandsäkra
2022	Fasadrenovering - Karl Robert Måleri AB Byte av expansionskärl till värmesystem
2023	Målning av trapphus
2024	Installation av hjärtstartare Kvarvarande termostater utbytta Godkänd OVK besiktning
2025	Sotning

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Planerade underhåll

2026
- Underhåll fönster
- Stamspolning

Avtal med leverantörer

Avtal kring brandsäkring och besiktning	Bradsäkra
Elförbrukning	Vattenfall
Elnät	Ellevio
Fastighetsförvaltare	ADB Fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Förvaltare	SBC
Kollektivavtal bredband/tv	Telia
Lån på fastigheten	SEB
Revision	Crowe Osborne AB
Service och besiktning av hiss	Otis
Skalskydd/infotavla, blippar, nycklar	Corells lås
Sköter sophämtning/tömning	Stockholm Vatten o Avfall
Städar trapphus, tvättar entrémattor	Städhuset
Telefonabonnemang porttelefon	Telavox AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 569 277	1 377 676	1 229 065	1 107 201
Resultat efter fin. poster	-256 885	-657 814	-874 484	-3 050 676
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	1 008 810	528 999	477 811	1 433 877
Taxeringsvärde	58 138 000	58 612 000	58 612 000	58 612 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	709	608	551	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,25	78,52	73,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 723	3 723	3 502	3 395
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 489	3 489	3 282	3 096
Sparande / kvm totalyta, kr	-3	-230	-123	-164
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	34	34	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	238	264	214	189
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	54	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	325	352	285	259
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	4,75	4,49	1,67
Räntekänslighet (%)	4,88	5,71	6,35	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret beror främst på planenliga avskrivningar. Styrelsen har under året genomfört ett omfattande besparings- och effektiviseringsarbete som nu har gett tydlig effekt på föreningens kassaflöde.
?Ser man till det operativa resultatet (före avskrivningar) uppvisar föreningen nu ett överskott, vilket är en betydande förbättring jämfört med tidigare år. Denna positiva trend visar att de vidtagna åtgärderna har vänt föreningens ekonomi i rätt riktning. Styrelsen fortsätter arbetet enligt fastställd plan för att ytterligare stärka den långsiktiga ekonomiska hållbarheten och säkerställa att föreningen kan möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Aktiekapital o inträdesavgifter	1 450	-	-	1 450
Insatser	118 176	-	-	118 176
Upplåtelseavgifter	2 498 104	-	-	2 498 104
Fond, yttre underhåll	530 999	-	477 811	1 008 810
Balkongfond	86 850	-	97 800	184 650
Kapitaltillskott	64 800	-	-	64 800
Balanserat resultat	-7 078 460	-657 814	-477 811	-8 214 085
Årets resultat	-657 814	657 814	-256 885	-256 885
Eget kapital	**-4 435 895**	**0**	**-159 085**	**-4 594 980**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 736 274
Årets resultat	-256 885
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-477 811
Totalt	**-8 470 970**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	39 439
Balanseras i ny räkning	**-8 431 531**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 569 278	1 377 671
Övriga rörelseintäkter	3	0	32 600
Summa rörelseintäkter		**1 569 278**	**1 410 271**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 171 850	-1 248 114
Övriga externa kostnader	9	-165 502	-234 088
Personalkostnader	10	-63 479	-65 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 464	-211 464
Summa rörelsekostnader		**-1 612 295**	**-1 758 948**
RÖRELSERESULTAT		**-43 017**	**-348 677**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 254	3 681
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-216 122	-312 818
Summa finansiella poster		**-213 868**	**-309 137**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-256 885**	**-657 814**
ÅRETS RESULTAT		**-256 885**	**-657 814**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	1 949 871	2 161 335
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 949 871**	**2 161 335**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**1 952 671**	**2 164 135**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 310	11 593
Övriga fordringar	15	548 334	557 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	44 690	20 593
Summa kortfristiga fordringar		**616 334**	**589 203**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 189	1 435
Summa kassa och bank		**2 189**	**1 435**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**618 522**	**590 638**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 571 193**	**2 754 773**

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 681 080	2 681 080
Fond för yttre underhåll		1 008 810	530 999
Aktiekapital		1 450	1 450
Balkongfond		184 650	86 850
Summa bundet eget kapital		**3 875 990**	**3 300 379**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 214 085	-7 078 460
Årets resultat		-256 885	-657 814
Summa fritt eget kapital		**-8 470 970**	**-7 736 274**
SUMMA EGET KAPITAL		**-4 594 980**	**-4 435 895**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		33 015	33 015
Summa långfristiga skulder		**33 015**	**33 015**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 779 984	6 779 984
Leverantörsskulder		74 241	116 082
Skatteskulder		9 559	6 520
Övriga kortfristiga skulder		-3	30 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	269 377	224 782
Summa kortfristiga skulder		**7 133 158**	**7 157 653**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 571 193**	**2 754 773**

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-43 017**	**-348 677**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	211 464	211 464
	168 447	**-137 213**
Erhållen ränta	2 254	3 681
Erlagd ränta	-217 697	-312 818
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-46 996**	**-446 350**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 404	-30 861
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 920	85 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-112 320**	**-391 247**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	97 800	73 350
Upptagna lån	0	6 779 984
Amortering av lån	0	-6 376 588
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**97 800**	**476 746**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-14 520**	**85 499**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**557 075**	**471 577**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**542 555**	**557 075**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Johanneshov nr 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 290 780	1 107 378
Hyresintäkter lokaler	169 680	167 052
Hyresintäkter p-plats	67 650	57 750
Hyresintäkter förråd	4 800	4 800
Deb. fastighetsskatt	6 600	8 052
Påminnelseavgift	600	0
Pantsättningsavgift	3 528	4 584
Överlåtelseavgift	4 373	5 732
Administrativ avgift	1 176	343
Andrahandsuthyrning	20 090	21 985
Öres- och kronutjämning	1	-5
Summa	**1 569 278**	**1 377 671**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	32 600
Summa	**0**	**32 600**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	28 748	111 059
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 025	404
Städning enligt avtal	26 727	26 052
Sotning	26 563	11 076
Besiktningar	0	2 605
Hissbesiktning	5 019	2 688
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	28 750
Brandskydd	13 563	40 555
Gårdkostnader	3 147	0
Gemensamma utrymmen	498	0
Snöröjning/sandning	24 486	3 692
Serviceavtal	3 959	3 816
Serviceavtal, hissar	2 522	0
Mattvätt/Hyrmattor	6 627	6 456
Förbrukningsmaterial	800	371
Summa	**148 683**	**237 524**

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	69 829	5 475
Bostadsrättslägenheter	0	16 721
Tvättstuga	0	1 158
Trapphus/port/entr	10 737	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 070
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 664
VVS	4 375	24 586
Elinstallationer	3 231	4 768
Hissar	5 731	0
Fönster	0	1 450
Garage/parkering	94	0
Summa	**93 997**	**57 892**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	39 439	0
Summa	**39 439**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	68 263	66 034
Uppvärmning	461 560	512 209
Vatten	101 812	104 761
Sophämtning/renhållning	35 280	47 339
Grovsopor	4 604	0
Summa	**671 519**	**730 343**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 496	65 541
Kabel-TV	36 985	3 082
Bredband	66 563	83 302
Fastighetsskatt	75 168	70 430
Summa	**218 212**	**222 355**

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	555	615
Juridiska åtgärder	0	36 250
Inkassokostnader	771	7 084
Revisionsarvoden extern revisor	45 250	20 375
Styrelseomkostnader	0	6 311
Föreningskostnader	1 326	22 327
Förvaltningsarvode enl avtal	102 413	101 923
Överlåtelsekostnad	4 116	5 732
Pantsättningskostnad	7 350	7 166
Korttidsinventarier	0	1 095
Administration	2 996	13 372
Konsultkostnader	0	11 838
Tidningar och facklitteratur	725	0
Summa	**165 502**	**234 088**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	13 479	15 282
Summa	**63 479**	**65 282**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	215 715	312 668
Dröjsmålsränta	407	151
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-1
Summa	**216 122**	**312 818**

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 337 281	8 337 281
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**8 337 281**	**8 337 281**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 175 946	-5 964 482
Årets avskrivning	-211 464	-211 464
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 387 410**	**-6 175 946**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**1 949 871**	**2 161 335**
I utgående restvärde ingår mark med	*406 000*	*406 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 861 000	22 320 000
Taxeringsvärde mark	32 277 000	36 292 000
Summa	**58 138 000**	**58 612 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 100	50 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**50 100**	**50 100**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-50 100	-50 100
Utgående ackumulerad avskrivning	**-50 100**	**-50 100**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 967	1 377
Transaktionskonto	215 555	189 008
Borgo räntekonto	324 812	366 632
Summa	**548 334**	**557 017**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 227	1 510
Förutbet fast skötsel	2 509	2 413
Förutbet försäkr premier	19 749	0
Förutbet kabel-TV	6 164	6 164
Förutbet bredband	11 141	10 856
Upplupna intäkter	3 900	-350
Summa	**44 690**	**20 593**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-04-28	2,74 %	2 892 722	2 892 722
SEB	2026-06-28	2,72 %	2 356 362	2 356 362
SEB	2026-09-28	2,72 %	1 530 900	1 530 900
Summa			**6 779 984**	**6 779 984**
Varav kortfristig del			6 779 984	6 779 984

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 779 984 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 000	189
Uppl kostn el	5 774	5 806
Uppl kostnad Värme	62 943	60 232
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	0
Uppl kostn räntor	7 468	9 043
Uppl kostn vatten	17 008	15 411
Uppl kostnad Sophämtning	5 880	5 195
Förutbet hyror/avgifter	142 304	128 906
Summa	**269 377**	**224 782**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 848 050	6 848 050

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 10% Januari 2026 Stamspolning Mars Fönsterbesiktning Mars

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Karin Alexia Ljungstedt
Styrelseledamot

Katarina Glansberg
Styrelseledamot

Lina Elise Åqvist
Styrelseledamot

Maja Lundin
Styrelseledamot

Per Erik Anders Holmblad
Styrelseledamot

Rebecka Bohlin
Styrelseledamot

Victor Elias Hebing
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Crowe Osborne AB
Christer Eriksson
Auktoriserad revisor

Raul Björk
Internrevisor

Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 09:31

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 29.04.2026 10:06

DOCUMENT ID:
S1il2V1A-x

ENVELOPE ID:
Sy5e3EJAZe-S1il2V1A-x

DOCUMENT NAME:
Brf Johanneshov nr 1, 702001-0315 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
42814bb523adddb99b07d0611face0fcac7e3f8eb68db2fcfe3119e0211905ae58ec9bcb3265778e02ce9513793e155ee890ffcd072ad8adab83d8921362073e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **REBECKA ALMA LISE BO HLIN**	**Signed**	**29.04.2026 10:07**	**eID**	**Swedish BankID**
rebeckabohlin@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 10:06	Low	IP: 94.234.83.0
2. **Anna Karin Axelia Ljungstedt**	**Signed**	**29.04.2026 10:09**	**eID**	**Swedish BankID**
anna@iteration.se	Authenticated	29.04.2026 10:08	Low	IP: 83.241.196.219
3. **VICTOR ELIAS HEBING**	**Signed**	**29.04.2026 10:12**	**eID**	**Swedish BankID**
victor.hebing@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 10:11	Low	IP: 83.185.41.129
4. **KATARINA GLANSBERG**	**Signed**	**29.04.2026 10:23**	**eID**	**Swedish BankID**
katarina.glansberg@outlook.com	Authenticated	29.04.2026 10:13	Low	IP: 81.229.49.204
5. **MAJA LUNDIN**	**Signed**	**29.04.2026 11:39**	**eID**	**Swedish BankID**
muffinsmaja@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 11:39	Low	IP: 172.226.49.37
6. **PER ERIK ANDERS HOLMBLAD**	**Signed**	**29.04.2026 14:13**	**eID**	**Swedish BankID**
perekungen@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 14:12	Low	IP: 90.129.202.247
7. **Lina Elise Åqvist**	**Signed**	**29.04.2026 19:14**	**eID**	**Swedish BankID**
lina.aqvist@live.se	Authenticated	29.04.2026 19:14	Low	IP: 95.193.145.130
8. **RAUL BJÖRK**	**Signed**	**30.04.2026 08:42**	**eID**	**Swedish BankID**
raul.bjork@telia.com	Authenticated	29.04.2026 21:53	Low	IP: 81.228.245.78
9. **BO CHRISTER ERIKSSON**	**Signed**	**30.04.2026 09:31**	**eID**	**Swedish BankID**
christer.eriksson@crowe.se	Authenticated	30.04.2026 09:30	Low	IP: 104.28.31.63

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant


eIDAS standard



PAdES sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

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 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de 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. De 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.

ryogn4kAWx-rksehEy0be

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 2025 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Crowe Osborne AB

_____
Christer Eriksson
Auktoriserad revisor

_____
Raul Björk
Intern revisor

ryogn4kAWx-rksehEy0be

SEALED BY Verified RYOGN4KAWX-RKSEHEY0BE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 09:30

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 29.04.2026 10:06

DOCUMENT ID:
rksehEy0be

ENVELOPE ID:
ryogn4kAWx-rksehEy0be

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

SHA-512:
a1f47317eae75ac4e63d0e565a5d1927d410a68ca541e448aedea953b28297d95db7a14090036c066434b879c7eb0e3e90db051e0dfc324f53161a79da2a6a1f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RAUL BJÖRK	Signed	30.04.2026 08:40	eID	Swedish BankID
raul.bjork@telia.com	Authenticated	29.04.2026 21:47	Low	IP: 81.228.245.78
2. BO CHRISTER ERIKSSON	Signed	30.04.2026 09:30	eID	Swedish BankID
christer.eriksson@crowe.se	Authenticated	30.04.2026 09:18	Low	IP: 104.28.31.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed