



2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Johanneshov nr 1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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 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 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	Meddelade Valberedningen/Styrelsen och medlemmarna hösten 2021 om sin avgång
Per Holmblad	Ledamot	Intresserad av att fortsätta sitt uppdrag
Anna Ljungstedt	Ledamot	Intresserad av att fortsätta sitt uppdrag
Maja Lundin	Ledamot	Intresserad av att fortsätta sitt uppdrag
Marie Rosendal	Ledamot	Intresserad av att fortsätta sitt uppdrag
Jennie Davelind	Suppleant	Intresserad av att fortsätta sitt uppdrag
Katarina Glansberg	Suppleant	Intresserad av att fortsätta sitt uppdrag

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lina Åqvist.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christer Eriksson
Magdalena Nilsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Osborne Johnsson Auktoriserad

Valberedning

Ordinarie Styrelse

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄRMARBRINK 5	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

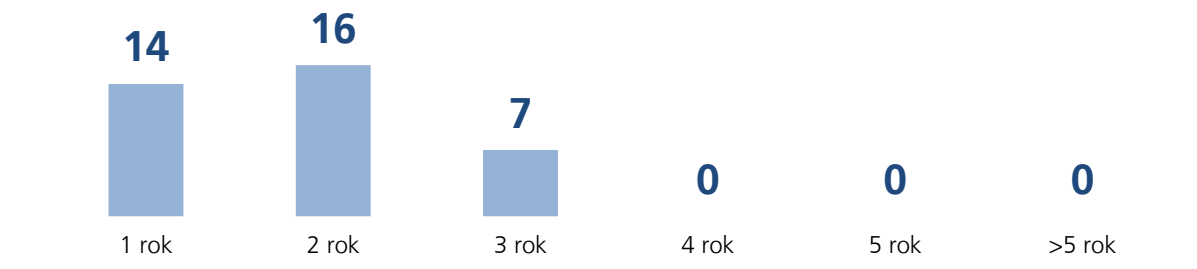
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 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	ingår i medlemskapet
Cykelrum	ingår i medlemskapet
Cykelrum & Barnvagnsrum	ingår i medlemskapet
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
Utökad skalskydd, installation av nya dörrar, kodlås och digitalentréavla.	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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2022	Start våren 2022

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

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 86 % kvinnor och 14 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

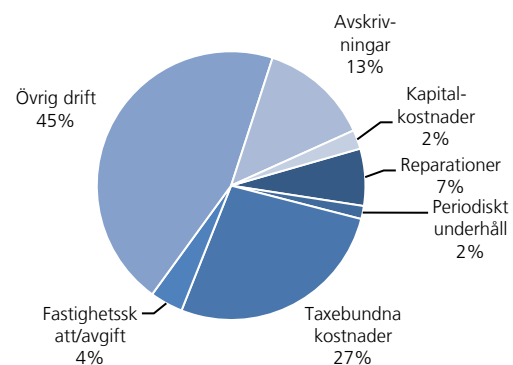
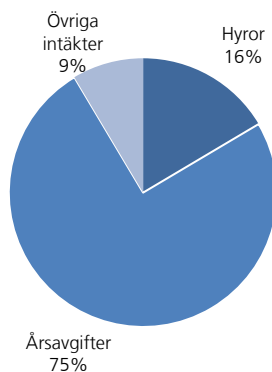
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	235 653	321 546
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 157 894	1 125 427
Finansiella intäkter	536	25
Minskning kortfristiga fordringar	394	964
Medlemsinsatser	2 220 000	0
Balkongfond	2 160	1 980
	3 380 984	1 128 396
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 390 150	978 211
Finansiella kostnader	36 901	47 748
Minskning av långfristiga skulder	135 866	132 404
Minskning av kortfristiga skulder	12 191	55 926
	1 575 108	1 214 289
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 041 529	235 653
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 805 875	-85 893

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har sålt den före detta butiksloken och där med ändrat andelstalen

Vi har höjt avgifterna med 3%

Vi har godkänt entreprenör för fasadrenoveringen som startar våren 2022

Vi har åtgärdat läckaget med det utsatta fönstren i söderläge.

Vi har bytt cirkulationspump

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	490	468	469	468
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 194	1 191	1 212	1 262
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 571	2 647	2 722	2 789
Elkostnad/m ² totalyta	27	21	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	166	146	154	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	28	22	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	24	23	28
Soliditet (%)	2	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-487	-119	-393	-686
Nettoomsättning (tkr)	1 059	1 028	1 030	1 029

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	118 176	3 136	0	115 040
Inträdesavgifter	1 450	0	0	1 450
Upplåtelseavgifter	2 498 104	2 216 864	0	281 240
Kapitaltillskott	64 800	0	0	64 800
Fond för yttre underhåll	1 284 092	477 811	0	806 281
Balkongfond	12 960	2 160	0	10 800
S:a bundet eget kapital	3 979 582	2 699 971	0	1 279 611
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 419 116	-477 811	-119 163	-2 822 142
Årets resultat	-487 277	-487 277	119 163	-119 163
S:a ansamlad förlust	-3 906 393	-965 088	0	-2 941 305
S:a eget kapital	73 189	1 734 883	0	-1 661 694

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-487 277
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 941 305
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-477 811
summa balanserat resultat	-3 906 393

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

26 051
-3 880 342

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 058 736	1 027 627
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 158	97 800
Summa rörelseintäkter		1 157 894	1 125 427
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-915 615	-767 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 831	-150 899
Personalkostnader	Not 6	-65 704	-59 395
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-218 656	-218 656
Summa rörelsekostnader		-1 608 805	-1 196 867
RÖRELSERESULTAT		-450 912	-71 440
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		536	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 901	-47 748
Summa finansiella poster		-36 366	-47 723
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-487 277	-119 163
ÅRETS RESULTAT		-487 277	-119 163

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	2 798 119	3 016 775
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 798 119	3 016 775
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 800 919	3 019 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	394
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 042 797	236 921
Summa kortfristiga fordringar		2 042 797	237 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 042 797	237 315
SUMMA TILLGÅNGAR		4 843 716	3 256 890

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		1 450	1 450
Medlemsinsatser		2 616 280	396 280
Kapitaltillskott		64 800	64 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 284 092	806 281
Balkongfond		12 960	10 800
Summa bundet eget kapital		3 979 582	1 279 611
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 419 116	-2 822 142
Årets resultat		-487 277	-119 163
Summa ansamlad förlust		-3 906 393	-2 941 305
SUMMA EGET KAPITAL		73 189	-1 661 694
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	4 558 706
Summa långfristiga skulder		0	4 558 706
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 555 244	132 404
Leverantörsskulder		87 288	60 203
Skatteskulder		4 551	3 471
Övriga skulder		33 015	63 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	90 429	100 493
Summa kortfristiga skulder		4 770 527	359 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 843 716	3 256 890

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Balkong/terrass	25 år	25 år
Elanläggning	10–20 år	10–20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	868 018	828 615
Hyror lokaler	145 659	145 279
Hyror parkering	41 500	42 000
Hyror antennplats	3 600	3 600
Avgift andrahandsuthyrning	3	8 119
Öresutjämning	-44	13
	1 058 736	1 027 627

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	99 158	97 800
	99 158	97 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 756	27 152
	Fastighetsskötsel beställning	10 362	319
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 833
	Snöröjning/sandning	31 112	1 600
	Städning entreprenad	23 563	23 601
	Mattvätt/Hyrmattor	5 843	4 744
	Hissbesiktning	2 254	2 208
	Gemensamma utrymmen	374	0
	Gård	2 334	0
	Serviceavtal	6 685	5 744
	Förbrukningsmateriel	27 661	4 010
	Brandskydd	5 925	0
		140 869	71 210
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 000
	Tvättstuga	27 478	27 154
	Sophantering/återvinning	0	3 724
	Lås	8 356	50 789
	VVS	50 175	3 156
	Ventilation	8 537	0
	Elinstallationer	500	38 750
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	484	4 188
	Hiss	5 386	0
	Fasad	0	2 350
	Fönster	0	6 370
	Balkonger/altaner	0	11 650
	Skador/klotter/skadegörelse	10 000	969
	Övrigt	1 875	0
		112 791	158 100
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	26 051	0
		26 051	0
	Taxebundna kostnader		
	El	53 734	42 035
	Värme	329 198	289 894
	Vatten	36 989	54 879
	Sophämtning/renhållning	24 391	18 699
		444 312	405 507
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 775	28 265
	Kabel-TV	0	26 811
	Bredband	96 413	12 701
		125 188	67 777
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 404	65 324
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	915 615	767 918

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 556	0
	Tele- och datakommunikation	1 668	0
	Juridiska åtgärder	0	15 547
	Inkassering avgift/hyra	3 065	0
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	15 750
	Föreningskostnader	0	1 838
	Styrelseomkostnader	4 215	3 069
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 045
	Förvaltningsarvode	85 380	83 556
	Administration	4 057	1 432
	Korttidsinventarier	0	8 033
	Konsultarvode	281 584	9 163
	Tidningar facklitteratur	451	902
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	5 380
	OBS konto	390	0
		408 831	150 899
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	47 250
	Sociala kostnader	15 704	12 145
		65 704	59 395
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	25 122	25 122
	Förbättringar	193 533	193 533
		218 656	218 656

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-5 320 506	-5 101 850
	Årets avskrivningar enligt plan	-218 656	-218 656
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 539 162	-5 320 506
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 798 119	3 016 775
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	1 268	1 268
	Klientmedel hos SBC	991 005	235 653
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		2 042 797	236 921

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	806 281	477 811
	Reservering enligt stadgar	477 811	477 811
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-149 341
	Vid årets slut	1 284 092	806 281

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,750 %	364 490	368 258	2022-09-05
	Handelsbanken	0,800 %	760 480	768 240	2022-10-31
	Handelsbanken	0,800 %	711 690	811 690	2022-10-31
	Handelsbanken	0,800 %	689 060	692 522	2022-04-29
	Handelsbanken	0,750 %	776 422	784 446	2022-07-29
	Handelsbanken	0,800 %	1 253 102	1 265 954	2022-04-29
	Summa skulder till kreditinstitut		4 555 244	4 691 110	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 555 244	-132 404	
			0	4 558 706	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 858 604 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 123 050	6 123 050

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	6 027	6 252
	Avgifter och hyror	84 402	94 241
		90 429	100 493

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fasadrenovering
	Brandskydd

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Lina Åqvist
Ordförande

Per Holmblad
Ledamot

Anna Ljungstedt
Ledamot

Maja Lundin
Ledamot

Marie Rosendal
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021-12-31 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 2021 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

Christer Eriksson

Auktoriserad revisor

Magdalena Nilsson

Intern revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se