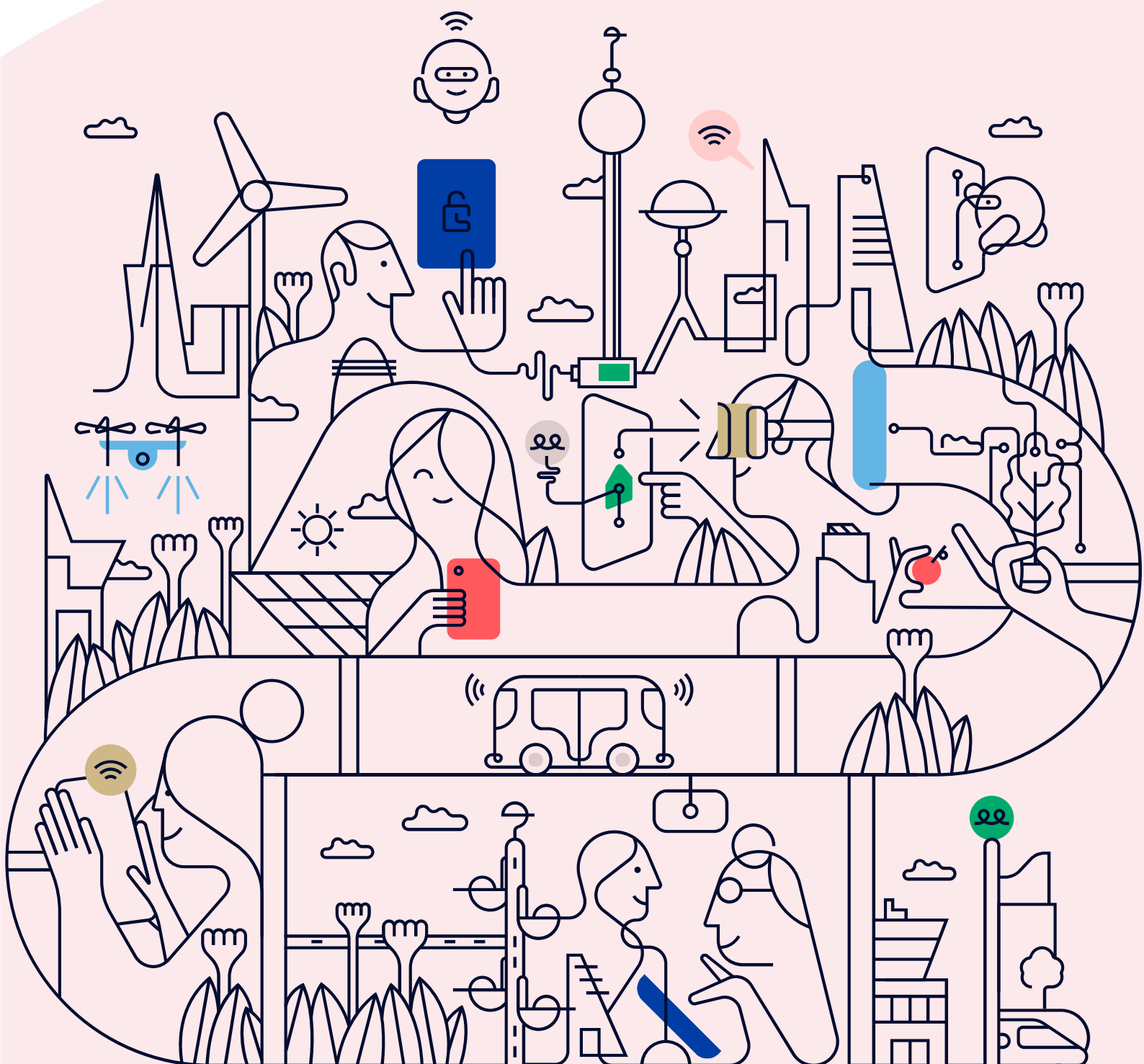




Välkommen till årsredovisningen för Brf Johanneshov nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄRMARBRINK 5	1942	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova AB.

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 1943 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Hanna Knutsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Christer Eriksson Revisor
Raul Björk Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1990 ● Nytt gårdsbjälklag
Omläggning av tak
Omputsning av fasad
- 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 ● Utökat skalskydd, installation av nya dörrar, kodlås och digitalentre tavla. - Corellslås AB
OVK
- 2019 ● Ny Röklucka - Brandsäkra
Besiktning av Brandskydd - Brandsäkra
- 2022 ● Byte av expansionskärl till värmesystem
Fasadrenovering - Karl Robert Måleri AB
- 2023 ● Målning av trapphus

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltare ADB Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK besiktning under 2024. Detta gjordes i december med godkänt resultat.

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5% och 2024-07-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 377 676	1 229 065	1 107 201	1 058 736
Resultat efter fin. poster	-657 814	-874 484	-3 050 676	-487 277
Soliditet (%)	0	0	0	2
Yttre fond	528 999	477 811	1 433 877	1 284 092
Taxeringsvärde	58 612 000	58 612 000	58 612 000	41 188 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	608	551	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,52	73,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 723	3 502	3 395	2 571
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 489	3 282	3 096	2 405
Sparande per kvm totalyta, kr	-230	-123	-164	-128
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	34	40	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	264	214	189	174
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	37	30	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	352	285	259	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,75	4,49	-	-
Räntekänslighet (%)	6,12	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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -446 350 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Orsaken till denna förlust beror mer än en sak. Bland annat är avskrivningarna räknade innan och vår bild är att det beloppet inte bör ses som en förlust. Dessutom har kostnader för oväntade händelser såsom brand och vattenskada fortsatt påverkat vårt resultat negativt. Dessutom har löpande kostnader fortsatt ökat. Vi har också valt att höja avgifterna i föreningen vilket vi ännu inte riktigt kan se resultatet av men förhoppningen och tron är att det kommer bli bättre framöver.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	118 176	-	-	118 176
Upplåtelseavgifter	2 498 104	-	-	2 498 104
Fond, yttre underhåll	477 811	-424 623	477 811	528 999
Balkongfond	13 500	-	73 350	86 850
Kapitaltillskott	64 800	-	-	64 800
Balanserat resultat	-6 150 788	-449 861	-477 811	-7 076 460
Årets resultat	-874 484	874 484	-657 814	-657 814
Eget kapital	-3 852 881	0	-584 464	-4 437 345

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 600 649
Årets resultat	-657 814
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-477 811
Totalt	-7 736 274

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 647 424

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 377 671	1 229 066
Övriga rörelseintäkter	3	32 600	142 788
Summa rörelseintäkter		1 410 271	1 371 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 248 114	-1 528 602
Övriga externa kostnader	9	-234 088	-167 487
Personalkostnader	10	-65 282	-65 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 464	-211 464
Summa rörelsekostnader		-1 758 948	-1 973 259
RÖRELSERESULTAT		-348 677	-601 405
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 681	5 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-312 818	-278 302
Summa finansiella poster		-309 137	-273 079
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-657 814	-874 484
ÅRETS RESULTAT		-657 814	-874 484

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	2 161 335	2 372 799
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 161 335	2 372 799
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 164 135	2 375 599
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 593	1 365
Övriga fordringar	15	557 017	472 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	20 593	0
Summa kortfristiga fordringar		589 203	474 278
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 435	0
Summa kassa och bank		1 435	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		590 638	474 278
SUMMA TILLGÅNGAR		2 754 773	2 849 877

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 681 080	2 681 080
Fond för yttre underhåll		530 999	477 811
Inträdesavgifter		1 450	1 450
Balkongfond		86 850	13 500
Summa bundet eget kapital		3 300 379	3 173 841
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 078 460	-6 150 788
Årets resultat		-657 814	-874 484
Summa fritt eget kapital		-7 736 274	-7 025 272
SUMMA EGET KAPITAL		-4 435 895	-3 851 431
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		33 015	33 015
Summa långfristiga skulder		33 015	33 015
Kortfristiga skulder			
	19		
Skulder till kreditinstitut		6 779 984	6 376 588
Leverantörsskulder		116 082	101 527
Skatteskulder		6 520	5 003
Övriga kortfristiga skulder		30 285	30 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	224 782	154 470
Summa kortfristiga skulder		7 157 653	6 668 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 754 773	2 849 877

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-348 677	-601 405
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	211 464	211 464
	-137 213	-389 941
Erhållen ränta	3 681	5 223
Erlagd ränta	-312 818	-260 629
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-446 350	-645 347
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 861	10 180
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 964	-40 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-391 247	-675 181
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	73 350	0
Upptagna lån	6 779 984	1 000 000
Amortering av lån	-6 376 588	-639 328
Depositioner	0	33 015
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	476 746	393 687
ÅRETS KASSAFLÖDE	85 499	-281 494
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	471 577	753 071
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	557 075	471 577

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Johanneshov nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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	1,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 107 378	1 003 878
Hysesintäkter lokaler	167 052	156 828
Hysesintäkter p-plats	57 750	42 250
Hysesintäkter förråd	4 800	4 800
Deb. fastighetsskatt	8 052	8 052
Pantsättningsavgift	4 584	1 050
Överlåtelseavgift	5 732	0
Administrativ avgift	343	0
Andrahandsuthyrning	21 985	10 500
Vidarefakturerade kostnader	0	1 707
Öres- och kronutjämning	-5	1
Summa	1 377 671	1 229 066

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	11 419
Övriga intäkter	32 600	98 399
Försäkringsersättning	0	37 749
Återbäring försäkringsbolag	0	-4 779
Summa	32 600	142 788

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	111 059	67 626
Fastighetsskötsel utöver avtal	404	25 518
Städning enligt avtal	26 052	24 868
Sotning	11 076	0
Besiktningar	2 605	0
Hissbesiktning	2 688	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	28 750	0
Brandskydd	40 555	21 253
Gårdkostnader	0	3 372
Snöröjning/sandning	3 692	19 187
Serviceavtal	3 816	4 826
Mattvätt/Hyrmattor	6 456	6 164
Förbrukningsmaterial	371	3 167
Summa	237 524	175 981

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 475	45 671
Bostadsrättslägenheter	16 721	0
Tvättstuga	1 158	3 781
Dörrar och lås/porttele	1 070	4 883
Övriga gemensamma utrymmen	2 664	0
VVS	24 586	11 111
Ventilation	0	45 594
Elinstallationer	4 768	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 872
Hissar	0	5 466
Fönster	1 450	0
Summa	57 892	119 378

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	138 473
Entr/trapphus	0	238 650
Fasader	0	47 500
Summa	0	424 623

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	66 034	66 441
Uppvärmning	512 209	415 011
Vatten	104 761	72 710
Sophämtning/renhållning	47 339	33 866
Grovsopor	0	5 326
Summa	730 343	593 354

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 541	33 521
Självrisk	0	9 000
Kabel-TV	3 082	0
Bredband	83 302	103 832
Fastighetsskatt	70 430	68 913
Summa	222 355	215 266

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	615	2 629
Juridiska åtgärder	36 250	0
Inkassokostnader	7 084	1 535
Revisionsarvoden extern revisor	20 375	18 250
Styrelseomkostnader	6 311	128
Föreningskostnader	22 327	14 335
Förvaltningsarvode enl avtal	101 923	94 149
Överlåtelsekostnad	5 732	0
Pantsättningskostnad	7 166	1 576
Korttidsinventarier	1 095	649
Administration	13 372	9 508
Konsultkostnader	11 838	12 799
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 510
Föreningsavgifter	0	5 730
Summa	234 088	167 487

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	49 999
Arbetsgivaravgifter	15 282	15 707
Summa	65 282	65 706

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	312 668	278 302
Dröjsmålsränta	151	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-1	0
Summa	312 818	278 302

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 337 281	8 337 281
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 337 281	8 337 281
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 964 482	-5 753 018
Årets avskrivning	-211 464	-211 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 175 946	-5 964 482
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 161 335	2 372 799
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>406 000</i>	<i>406 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 320 000	22 320 000
Taxeringsvärde mark	36 292 000	36 292 000
Summa	58 612 000	58 612 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 100	50 100
Utgående anskaffningsvärde	50 100	50 100
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-50 100	-50 100
Avskrivningar	0	0
Utgående avskrivning	-50 100	-50 100
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 377	1 337
Transaktionskonto	189 008	184 421
Borgo räntekonto	366 632	287 156
Summa	557 017	472 914

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 510	0
Förutbet fast skötsel	2 413	0
Förutbet kabel-TV	6 164	0
Förutbet bredband	10 856	0
Upplupna intäkter	-350	0
Summa	20 593	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-04-29	4,85 %	0	1 227 398
Handelsbanken	2024-07-31	5,05 %	0	760 374
Handelsbanken	2024-10-31	5,02 %	0	744 960
Handelsbanken	2024-10-31	5,02 %	0	511 690
Handelsbanken	2024-04-29	4,87 %	0	675 212
Handelsbanken	2024-03-20	5,25 %	0	1 600 000
Handelsbanken	2024-09-05	5,12 %	0	356 954
Handelsbanken	2024-02-13	5,15 %	0	500 000
SEB	2025-04-28	4,69 %	2 892 722	
SEB	2025-06-28	4,53 %	2 356 362	
SEB	2025-09-28	4,35 %	1 530 900	
Summa			6 779 984	6 376 588
Varav kortfristig del			6 779 984	6 376 588

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	189	0
Uppl kostn el	5 806	0
Uppl kostnad Värme	60 232	0
Uppl kostn räntor	9 043	40 329
Uppl kostn vatten	15 411	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 195	0
Förutbet hyror/avgifter	128 906	114 141
Summa	224 782	154 470

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 448 050	6 123 050

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Karin Axelia Ljungstedt
Styrelseledamot

Lina Elise Åqvist
Styrelseledamot

Maja Lundin
Styrelseledamot

Per Erik Anders Holmblad
Styrelseledamot

Rebecka Bohlin
Ordförande

Victor Elias Hebing
Ordförande

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

Crowe Osborne
Christer Eriksson
Revisor

Raul Björk
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 18:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 09:45

DOCUMENT ID:

SkfB4rL1xll

ENVELOPE ID:

S1BVR81eex-SkfB4rL1xll

DOCUMENT NAME:

Brf Johanneshov nr 1, 702001-0315 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Karin Axelia Ljungstedt anna@iteration.se	Signed Authenticated	30.04.2025 10:02 30.04.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.196.219
2. VICTOR ELIAS HEBING victor.hebing@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 10:23 30.04.2025 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.52.175
3. REBECKA ALMA LISE BOHLIN rebeckabohlin@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 14:57 30.04.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.189
4. MAJA LUNDIN muffinsmaja@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 17:58 01.05.2025 17:57	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. PER ERIK ANDERS HOLMBLAD perekungen@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 10:02 05.05.2025 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.192.207
6. Lina Elise Åqvist lina.aqvist@live.se	Signed Authenticated	05.05.2025 13:41 05.05.2025 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.129.193
7. RAUL BJÖRK raul.bjork@telia.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:51 05.05.2025 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.237.239
8. CHRISTER ERIKSSON christer.eriksson@crowe.se	Signed Authenticated	05.05.2025 18:29 05.05.2025 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.213.106

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

Custom events

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

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 2024.

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 2024-12-31 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.

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 2024 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

Crowe Osborne AB

Christer Eriksson
Auktoriserad revisor

Raul Björk
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 18:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 09:45

DOCUMENT ID:

HkgrNBikexg

ENVELOPE ID:

r1NVrLJxlg-HkgrNBikexg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RAUL BJÖRK raul.bjork@telia.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 13:53 05.05.2025 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.237.239
2. CHRISTER ERIKSSON christer.eriksson@crowe.se	 Signed Authenticated	05.05.2025 18:30 05.05.2025 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.213.106

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