Brf Johanneshov
Org nr 719000-0195

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Johanneshov får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, föreningens 65:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående års ordinarie stämma haft följande sammansättning:

	Ordinarie	Suppleanter
Ledamöter:	Bengt Olof Andersson	Joakim Johnsson Zetterqvist
	Elin Andersson	Veronica Karlsson
	Markus Kinnunen	Inga Westman
	Eric Rung	
	Rose-Marie Westman	
Revisorer	Mats Lundberg	vakant
	Martina Landebro	
Valberedning	Ombesörjes av styrelsen.	

Fastighet och lägenhetsfördelning

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

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

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

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

Renoveringar

Tilläggsisolering och fasadrenovering utfördes i början av 90-talet. År 2003 reparerades grunden efter en sättningsskada och 2004 byttes varmvattenberedare, växlar och pumpar och installerades motorvärmare och belysning p-platsen. Under 2005 byttes lägenhetsdörrar och 2008 ersattes de gamla pannorna av en bergvärmeanläggning. 2012 utfördes OVK, inkl viss rensning. Bredband (fiber) drogs in i husen. Under 2013 genomfördes stambyte, till en kostnad av 5,3 miljoner. Dessutom har vissa renoveringar av värmeanläggningen fordrats, vindskydd har byggts, plattsättning cykelparkering samt vägg och golv i pannrummet. Under 2016 påbörjades byte av samtliga fönster, avslutades 2017 Under 2018 utfördes en OVK-besiktning och under detta år har vissa delar av centralgaraget byggts om till föreningsförråd och -garage. Under 2020 har vissa underhållsarbeten på värmeanläggningen skett, i övrigt har det inte fordrats några större ingrepp. Under 2021 har taket besiktats, vissa skavanker åtgärdades, dessutom drabbades föreningen av en vattenskada som föranledde en avloppsrensning Värmeanläggningen fordrade en större översyn och uppdatering, till en kostnad av 160 tsek.
Under detta år har skorstenarna målats och stora delar av avloppen från fastigheten (5C o 5F) ut i gatan bytts ut. Totala reparationskostnader för året blev drygt 330tsek.

Lägenhetsöverlåtelser
Under 2022 har inga överlåtelser skett.
Två inflyttngar har dock skett, det är datum för kontraktsskrivning som anges här.

Fastighetsskatt
Fastighetens värdeår är 1958 och taxeringsvärdet har under året höjts till totalt 8 546 000 kr, varav byggnader 6.624.000 kr och mark 1.922.000 kr.
Fastighetsavgift betalas med 0,3% av bostadsvärdet och 1% av lokalvärdet.

Ekonomi

Nyckeltal kr/kvm boyta	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift	623	600	600	600	600
Fastighetsavgift	16	13	13	13	12
Uppvärmningskostnad	132	107	100	115	108
Vatten	45	40	36	32	29
Försäkringspremier	25	18	26	23	19
Fastigh.skötsel/snöröjning	81	99	60	93	83
Räntekostnad	97	67	83	83	86
Fastighetslån	4748	4855	4963	5071	5178
Soliditet	17%	19%	19%	17%	16%

Förslag till resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedlen:

balanserat resultat	1125827,85
årets resultat	-198303,00
summa	927524,85

disponeras så att:	
till reparationsfond avsättes	30000,00
i ny räkning balanseras	897524,85
summa	927524,85

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

Balansräkning	not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	10428036	10528036
Inventarier	2	0	14512
Summa anläggningstillgångar		*10428036*	*10542548*
Omsättningstillgångar	3		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8100	70219
Bank		32230	21215
Summa omsättningstillgångar		*40330*	*91434*
Summa tillgångar		**10468366**	**10633982**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	4		
Bundet eget kapital			
Insatser		123368	123368
Reparationsfond		754938	724938
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1125828	1136998
Årets resultat		-198303	18830
Summa Eget Kapital		*1805831*	*2004134*
Skulder			
Långfristiga skulder	5		
Checkräkningskredit		250000	0
Fastighetslån		7962988	8147612
Summa långfristiga skulder		*8212988*	*8147612*
Kortfristiga skulder	6		
Leverantörsskulder		69163	143989
Skatteskuld		2601	2601
Lån kortfristig del		184624	184624
Upplupna kostnader		17835	22020
Förutbetalda avgifter		95824	102967
Övriga kortfristiga skulder		79500	26035
Summa kortfristiga skulder		*449547*	*482236*
Summa skulder		*8662535*	*8629848*
Summa Eget Kapital och Skulder		**10468366**	**10633982**
Ställda Panter			
Uttagna pantbrev		9241000	9241000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Resultaträkning	not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		1070064	1029600
Övriga hyresintäkter		55250	53830
Övriga ersättningar o intäkter		0	35152
Summa föreningens intäkter		*1125314*	*1118582*
Föreningens kostnader			
Reparationer och underhåll		335432	192931
Fastighetsavgift		27276	21523
Driftskostnader	7	603714	581921
Förvaltningskostnader	8	74963	72302
Avskrivningar	9	114512	114511
Summa föreningens kostnader		*1155897*	*983188*
Resultat före finansiella poster		*-30583*	*135394*
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10	0
Räntekostnader		-167730	-116564
Summa finansiella poster		*-167720*	*-116564*
Resultat efter finansiella poster		*-198303*	*18830*
Årets Resultat		**-198303**	**18830**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

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

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

NOTER

Not 1 Fastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12428482	12428482
Årets aktivering	0	0
Utgående värde	12428482	12428482
Ackumulerad avskrivning enligt plan	1900446	1800446
Årets avskrivning	100000	100000
Utgående värde	2000446	1900446
Utgående bokfört värde	10428036	10528036

Not 2 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	141450	141450
Årets aktivering	0	0
Utgående värde	141450	141450
Ingående avskrivning enligt plan	126938	112427
Årets avskrivning	14512	14511
Utgående värde	141450	126938
Utgående bokfört värde	0	14512

Not 3 Omsättningstillgångar		
Övr förskottsbetalningar	8100	70219
Bank	32230	21215
	40330	91434

Not 4 Eget Kapital

	inbetalda insatser	reparations-fond	balanserat resultat	årets resultat	totalsumma
ingående kapital	123368	724938	1136998	18830	2004134
resultatdisposition		30000	-11170	-18830	0
årets reultat				-198303	-198303
utgående kapital	123368	754938	1125828	-198303	1805831

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Checkräkningskredit	250000	0
Fastighetslån		
Stadshypotek 505522, 90 dgr bindn, 3,98%	1351344	1389680
Stadshypotek 505523, 90 dgr bindn, 3,98%	1102894	1134182
Stadshypotek 761042, 90 dgr bindn, 3,98%	4713750	4768750
Stadshypotek 893881, 90 dgr bindn, 3,53%	795000	855000
	7962988	8147612

Not 6 Kortfristiga skulder

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

Not 7 Driftskostnader

Uppvärmningskostnad	226825	184572
Vatten	78437	69473
El	40668	40440
Fastighetsskötsel	138223	166115
Renhållning o snöröjning	30182	33669
Digital TV	24844	24810
Försäkring	43965	42502
Övriga kostnader	20550	20340
	603714	581921

Not 8 Förvalningskostnader

Förvaltningskostnader	6286	4778
Administration	31252	30624
Arvoden	37425	36900
	74963	72302

Not 9 Avskrivningar

Bokföringsnämnden kom för några år sedan med nya generella direktiv avseende avskrivning i bostadsrättsföreningar. Stenhus avskrivs löpande med 1% per år och trähus med 2%. Föreningen har därför anpassat avskrivningen efter dessa rön.
Inventarier avskrivs fortfarande över den beräknade nyttjandetiden.

Tystberga den 2023 03 22

Bengt Olof Andersson

Elin Andersson

Rose-Marie Westman

Markus Kinnunen

Eric Rung

Revisionsberättelse

För

Bostadsrättsförening Johanesshov

Avseende verksamhetsåret 22 01 01 - 22 12 31

Undertecknade utsedda att som revisorer granska föreningens räkenskaper och förvaltning får efter fullgjort uppdrag av giva följande berättelse.

Utöver räkenskaper har tagit del av protokoll och övriga handlingar som ger upplysning om Förbundets verksamhet.

Då vår granskning ej givit anledning till anmärkning får vi tillstyrka

Att den framlagda restultaträningen och den utgående balansen fastställes samt

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattas

Tystberga 2023-03-20

Martina Landebro

Mats Lundberg