







ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Johanneshov

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Johanneshov med säte i Tystberga org.nr. 719000-0195 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2003-06-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nälberga 1:153	1957-09-06	1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Sörmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m^2
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 716
5	lokaler (hyresrätt)	45
12	garageplatser	180
4	p-platser	0
Totalt 47 objekt		**1 941**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 11 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 9 rok.

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martina Landebro	Ordförande
Bengt-Olov Andersson	Ledamot
Anna Lundin	Ledamot
Michelle van Dorpel	Ledamot
Elin Andersson	Ledamot
Anne-Marie Grinder	Suppleant
Veronica Karlsson	Suppleant
Joakim Johnsson Zetterqvist	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Kjell Adolfsson och Mats Lundberg, valda av föreningensstämman.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan våren 2024.

Följande större åtgärder har genomförts:

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

Årtal	Åtgärd
1990	Tilläggsisolering och fasadrenovering.
2003	Reperation av grunden efter en sättningsskada.
2004	Byte av varmvattenberedare, växlar och pumpar. Installation av motorvärmare och belysning p-platser.
2005	Byte av lägenhetsdörrar
2008	Gamla pannor ersattes av en bergvärmeanläggning.
2012	Installation av bredband (fiber).
2013	Stambyte, renovering av värmeanläggningen, byggt vindskydd och plattsättning cykelparkering.
2016	Byte av samtliga fönster.
2018	Centralgaraget byggdes om till föreningsförråd och garage.
2020	Underhållsarbete på värmeanläggningen.
2021	Besiktning av tak, vissa skavanker åtgärdades. Skorstenarna målades om, avloppsrensning genomfördes och vissa delar av avloppen från fastigheterna (5C och 5F) ut till gatan byttes ut.
2022	Översyn och uppdatering av värmepannorna.
2023	Nya värmepannor från Nibe installerades.
2024	Ominstallation av pannorna då installationen misslyckades av anlitad firma 2023.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(Antaganden 2024)

Årtal	Åtgärd
2025	Renovera lokal i fastighet 5B, som ska bli styrelserum samt installera bredband. Byte av varmvattenstank i pannrummet.
2026	Installation av soppsorteringskärl
2027	Elbilsladdningsstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	*2022	*2021	*2020
Sparande, kr/kvm	86	-104	140	180	190
Skuldsättning, kr/kvm	4 946	4 613	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 595	5 217	4 748	4 855	4 963
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	241	350	177	147	136
Årsavgifter, kr/kvm	845	703	623	600	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	89	95	93	95
Totala intäkter, kr/kvm	861	698	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 515	1 267	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-213	-303	0	0	0
Soliditet, %	12	14	0	0	0

* Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020 och 2022: Skuldsättning kr/kvm, totala intäkter/kvm, Nettoomsättning i tkr, resultat efter finansiella posteri tkr, Soliditet. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2023 är därmed kvm för garage medräknade.
****) För definitioner av nyckeltalen se not 1.**

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror på ominstallation av värmepannor.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 86 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	123 368	0	0	123 368
Underhållsfond, kr	784 938	0	-30 000	814 938
S:a bundet eget kapital, kr	**908 306**	**0**	**-30 000**	**938 306**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	897 525	-302 521	-30 000	565 004
Årets resultat, kr	-302 521	302 521	-213 087	-213 087
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**595 004**	**0**	**-243 087**	**351 917**
S:a eget kapital, kr	**1 503 310**	**0**	**-273 087**	**1 290 223**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 kr samt ianspråktagande skett med 275 293 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	565 004
Årets resultat, kr	-213 087
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**351 917**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	275 293
Balanseras i ny räkning, kr	**597 210**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 515 342	1 267 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	88 459
Summa Rörelseintäkter		**1 515 342**	**1 355 646**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-996 620	-971 399
Övriga externa kostnader	Not 5	-26 363	-27 767
Personalkostnader	Not 6	-122 803	-127 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-103 850	-100 000
Summa Rörelsekostnader		**-1 249 636**	**-1 227 115**
Rörelseresultat		**265 706**	**128 531**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 922	-431 052
Summa Finansiella poster		**-478 793**	**-431 052**
Resultat efter finansiella poster		**-213 087**	**-302 521**
Resultat före skatt		**-213 087**	**-302 521**
Årets resultat		**-213 087**	**-302 521**

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 757 686	10 861 536
Summa Materiella anläggningstillgångar		**10 757 686**	**10 861 536**
Summa Anläggningstillgångar		**10 757 686**	**10 861 536**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	369 487	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 069	4 141
Summa Kortfristiga fordringar		**425 556**	**4 164**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	12 898	257 557
Summa Kassa och bank		**12 898**	**257 557**
Summa Omsättningstillgångar		**438 453**	**261 721**
Summa Tillgångar		**11 196 140**	**11 123 257**

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 368	123 368
Fond för yttre underhåll		814 938	784 938
Summa Bundet eget kapital		**938 306**	**908 306**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		565 004	897 525
Årets resultat		-213 087	-302 521
Summa Fritt eget kapital		**351 917**	**595 004**
Summa Eget kapital		**1 290 223**	**1 503 310**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	350 000
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 981 052	8 748 364
Summa Långfristiga skulder		**6 981 052**	**9 098 364**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 619 624	204 624
Leverantörsskulder		91 147	61 305
Skatteskulder		0	2 601
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	39 171	100 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	174 923	152 429
Summa Kortfristiga skulder		**2 924 865**	**521 583**
Summa Skulder		**9 905 917**	**9 619 947**
Summa Eget kapital och skulder		**11 196 140**	**11 123 257**

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	265 706	128 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	103 850	100 000
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**103 850**	**100 000**
Erhållen ränta	129	0
Erlagd ränta	-482 198	-431 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-112 513**	**-202 521**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-52 312	-4 164
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-8 442	170 136
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-60 754**	**165 972**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-173 267**	**-36 549**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-533 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-533 500**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	647 688	-204 624
Förändring av checkräkningskredit	-350 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**297 688**	**795 376**
Årets kassaflöde	**124 421**	**225 327**
Likvida medel vid årets början	**257 557**	**32 230**
Likvida medel vid årets slut	**381 977**	**257 557**

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 450 811	1 207 092
	Hyror lokaler	18 485	14 420
	Hyror garage och parkeringsplatser	46 615	45 675
	Övriga primära intäkter	1	0
	Summa Bruttoomsättning	**1 515 912**	**1 267 187**
	Hyresbortfall	-570	0
	Summa	**-570**	**0**
	Summa Nettoomsättning	**1 515 342**	**1 267 187**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	6 531
	Övriga sekundära intäkter	0	81 928
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**88 459**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-9 938	-59 884
	Snö och halk-bekämpning	0	-1 375
	Reparationer	-58 584	-61 226
	Planerat underhåll	-275 293	0
	El	-45 425	-55 637
	Uppvärmning	-314 255	-532 409
	Vatten	-108 164	-91 797
	Sophämtning	-33 412	-32 545
	Fastighetsförsäkring	-49 937	-45 911
	Kabel-TV och bredband	-29 610	-22 249
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-27 276	-31 212
	Förvaltningsavtalskostnader	-44 726	-37 154
	Summa Driftskostnader	**-996 620**	**-971 399**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-265	-999
	Administrationskostnader	0	-887
	Föreningsverksamhet	-4 975	0
	Övriga förvaltningskostnader	-21 123	-25 881
	Summa Övriga externa kostnader	**-26 363**	**-27 767**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-60 910	-39 375
	Revisionsarvode	-1 200	-1 200
	Löner och övriga ersättningar	-35 341	-52 101
	Sociala avgifter	-25 352	-35 273
	Summa Personalkostnader	**-122 803**	**-127 949**

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 461 982	11 928 482
	Ingående anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
	Årets investeringar	0	533 500
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**12 961 982**	**12 961 982**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 100 446	-2 000 446
	Årets avskrivningar	-103 850	-100 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 204 296**	**-2 100 446**
	Utgående redovisat värde	**10 757 686**	**10 861 536**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 390 000	6 390 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	234 000	234 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 922 000	1 922 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**8 546 000**	**8 546 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	9 437 000	9 437 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**9 437 000**	**9 437 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	369 080	0
	Övriga fordringar	407	23
	Summa Övriga fordringar	**369 487**	**23**

Not 9	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Affärskonto i Handelsbanken	12 898	257 557
	Summa Kassa och bank	**12 898**	**257 557**

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,85%	2025-03-27	980 000	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,3%	2025-01-28	1 115 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,65%	2025-03-06	400 000	8 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,26%	2027-12-30	1 332 176	38 336
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,2%	2026-12-30	1 087 250	31 288
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,28%	2028-12-30	4 686 250	55 000
			9 600 676	**152 624**

Långfristig del	6 981 052
Nästa års amortering av långfristig skuld	124 624
Lån som ska konverteras inom ett år	2 495 000
Kortfristig del	2 619 624
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	152 624
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	610 496
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,85%	2025-03-27	980 000	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,3%	2025-01-28	1 115 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,65%	2025-03-06	400 000	8 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,26%	2027-12-30	1 332 176	38 336
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,2%	2026-12-30	1 087 250	31 288
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,28%	2028-12-30	4 686 250	55 000
			9 600 676	**152 624**

Nästa års amortering av långfristig skuld	124 624
Lån som ska konverteras inom ett år	2 495 000
Kortfristig del	2 619 624

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	39 171	21 603
	Övriga kortfristiga skulder	0	79 021
	Summa Övriga skulder	**39 171**	**100 624**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	115 084	110 391
	Upplupna räntekostnader	20 683	23 959
	Övriga upplupna kostnader	39 156	18 079
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**174 923**	**152 429**

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557545762334 Signerat ML, AL, BA, EA, MvD, KEA, PMSL

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Johanneshov i Tystberga, organisationsnummer 719000-0195-

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening **Johanneshov i Tystberga** för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Revisionsberättelsen har signerats digitalt

Tystberga den

Kjell Adolfsson
Av föreningen vald revisor

Mats Lundberg
Av föreningen vald revisor

Transaktion 09222115557545778247 Signerat KEA, PMSL

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Johanneshov signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTINA LANDEBRO
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:46:40

ANNA LUNDIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:15:56

BENGT-OLOV ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:47:45

ELIN ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:04:23

MICHELLE VAN DORPEL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:06:41

KJELL ERIK ADOLFSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 12:32:40

PER MATS STURE LUNDBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 12:23:32

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Johanneshov signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL ERIK ADOLFSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 12:02:52

PER MATS STURE LUNDBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 18:38:40

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.