

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Johanneshov nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Johanneshov nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att läsa om 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 1942-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Raul Einar Björk	Ledamot
Anna Karin Axelia Ljungstedt	Ledamot
Anneli Nilsson	Ledamot
Orvar Ohlsson	Ledamot
Lina Åqvist	Ledamot

Ulla Britt Ingrid Glansberg	Suppleant
Marie Sylvia Rosendahl	Suppleant
Stefan Carl Vilhelm Mellsjö	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Britt Ingrid Glansberg, Anneli Nilsson, Orvar Ohlsson och Marie Sylvia Rosendahl.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christer Eriksson
Stefan Mellsjö

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Osborne Johnsson Auktoriserad

Valberedning

Maja Armandt
Mats Widehammar

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄRMARBRINK 5	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

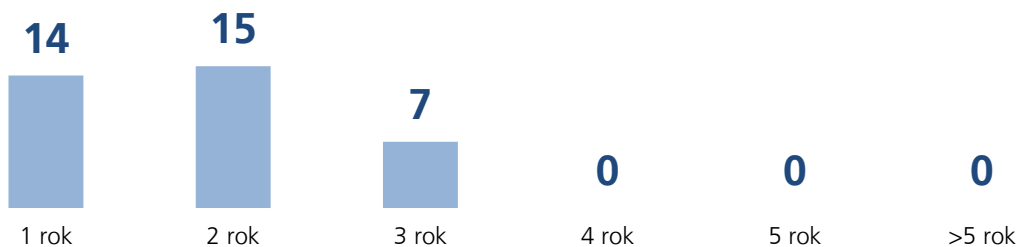
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Datorer och kontorsmaskiner	122 m ²	förlängs med 1 år
Närbutik	44 m ²	Under uppsägning
Lokal	18 m ²	förlängs med 1 år

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

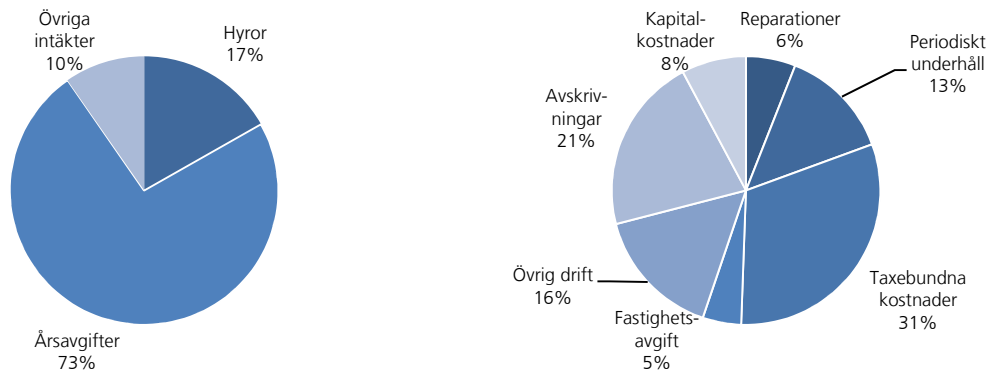
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	TeliaSonera Sverige AB
Internet uppkopplingstyp	Tv, Bredband, Telefoni.
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Otis	Service på Hiss

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	640 650	566 539
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 128 189	1 070 475
Finansiella intäkter	544	944
Minskning kortfristiga fordringar	491	1 665
Balkongfond	2 160	0
Ökning av kortfristiga skulder	29 419	0
	1 160 803	1 073 084
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	847 747	632 680
Finansiella kostnader	94 001	138 438
Minskning av långfristiga skulder	85 375	224 288
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 566
	1 027 123	998 972
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	774 330	640 650
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	133 680	74 112

*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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört reparationer i tvättstugan för 20 311 kronor samt genomfört underhåll för 56 800 kronor.

Föreningen har också under året råkat ut för en vattenskada som det har utförts reparationer på för 27 750 kronor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	468	439	438	438
Hyror/m ² hyresrättsyta	838	837	828	818
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 737	2 785	2 912	3 043
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	17	21
Värmekostnad/m ² totalyta	136	135	115	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	20	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	70	81	92
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-68	45	-245	-88
Nettoomsättning (tkr)	1 030	973	967	969

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	115 040	0	0	115 040
Inträdesavgifter	1 450	0	0	1 450
Upplåtelseavgifter	281 240	0	0	281 240
Kapitaltillskott	64 800	0	0	64 800
Fond för yttre underhåll	176 871	176 871	0	0
Balkongfond	2 160	2 160	0	0
S:a bundet eget kapital	641 561	179 031	0	462 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-900 770	-176 871	45 425	-769 324
Årets resultat	-67 891	-67 891	-45 425	45 425
S:a ansamlad förlust	-968 661	-244 762	0	-723 899
S:a eget kapital	-327 100	-65 731	0	-261 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-67 891
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-723 899
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 871
summa balanserat resultat	-968 661

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

161 300
-807 361

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 030 371	972 675
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 818	97 800
Summa rörelseintäkter		1 128 189	1 070 475
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-726 040	-528 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 319	-102 253
Personalkostnader	Not 6	1 612	-1 612
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-254 876	-254 876
Summa rörelsekostnader		-1 102 623	-887 556
RÖRELSERESULTAT		25 566	182 919
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		544	944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 001	-138 438
Summa finansiella poster		-93 457	-137 494
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-67 891	45 425
ÅRETS RESULTAT		-67 891	45 425

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 3 897 788	4 152 664
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	3 897 788	4 152 664
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 900 588	4 155 464
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 781 932	648 743
Summa kortfristiga fordringar	781 932	648 743
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	781 932	648 743
SUMMA TILLGÅNGAR	4 682 519	4 804 207

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		1 450	1 450
Medlemsinsatser		396 280	396 280
Kapitaltillskott		64 800	64 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	176 871	0
Balkongfond		2 160	0
Summa bundet eget kapital		641 561	462 530
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-900 770	-769 324
Årets resultat		-67 891	45 425
Summa fritt eget kapital		-968 661	-723 899
SUMMA EGET KAPITAL		-327 100	-261 369
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 761 824	4 710 623
Summa långfristiga skulder		4 761 824	4 710 623
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	87 712	224 288
Leverantörsskulder		67 319	35 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	92 765	95 068
Summa kortfristiga skulder		247 796	354 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 682 519	4 804 207

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år	10-40 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Fönster	20 år	20 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

	2016	2015
Årsavgifter	829 740	777 614
Hyror bostäder	3 600	3 600
Hyror lokaler	173 971	173 861
Hyror parkering	11 800	10 050
Bastu	1 500	0
Överlåtelse/pantsättning	9 743	7 521
Öresutjämning	17	29
	1 030 371	972 675

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	97 818	97 800
	97 818	97 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Hissbesiktning	1 673	1 624
	Serviceavtal	4 148	3 911
	Förbrukningsmateriel	1 420	520
		7 241	6 055
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	254	0
	Tvättstuga	20 311	0
	Entré/trapphus	7 638	0
	Lås	0	939
	VVS	5 070	13 089
	Värmeanläggning/undercentral	625	0
	Ventilation	3 573	9 833
	Hiss	4 438	13 708
	Balkonger/altaner	800	2 331
	Vattenskada	27 750	0
		70 459	39 900
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	104 500	0
	Tvättstuga	56 800	0
		161 300	0
	Taxebundna kostnader		
	El	35 545	34 132
	Värme	269 362	267 513
	Vatten	46 964	43 847
	Sophämtning/renhållning	15 940	15 196
	Grovsopor	4 495	8 990
		372 306	369 678
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 329	22 862
	Kabel-TV	35 887	35 872
		59 216	58 734
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 518	54 448
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	726 040	528 815
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	300
	Revisionsarvode extern revisor	14 625	16 125
	Föreningskostnader	388	0
	Styrelseomkostnader	3 150	2 800
	Förvaltningsarvode	74 829	71 898
	Administration	994	1 110
	Konsultarvode	19 313	0
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
		123 319	102 253

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-990	990
	Sociala kostnader	-622	622
		-1 612	1 612
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	25 122	25 122
	Förbättringar	229 754	229 754
		254 876	254 876
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 337 281	8 337 281
	Utgående anskaffningsvärde	8 337 281	8 337 281
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 184 617	-3 929 741
	Årets avskrivningar enligt plan	-254 876	-254 876
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 439 493	-4 184 617
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 897 788	4 152 664
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	406 000	406 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 932 000	14 766 000
	Taxeringsvärde mark	15 255 000	13 004 000
		31 187 000	27 770 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 200 000	26 800 000
	Lokaler	987 000	970 000
		31 187 000	27 770 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 100	50 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 100	50 100
	Akkumulerade 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	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 267	688
	Skattefordran	6 335	7 405
	Klientmedel hos SBC	774 330	640 650
		781 932	648 743
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	0	160 976
	Reservering enligt stadgar	176 871	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	83 310
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-244 286
	Vid årets slut	176 871	0

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,060 %	1 026 690	1 046 690	2018-10-30
Handelsbanken	3,470 %	376 736	376 736	2017-09-01
Handelsbanken	0,800 %	817 500	835 625	2017-07-31
Handelsbanken	1,060 %	786 000	806 000	2018-10-30
Handelsbanken	2,660 %	1 142 088	1 153 800	2018-04-30
Handelsbanken	1,700 %	700 522	716 060	2020-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		4 849 536	4 934 911	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 712	-224 288	
		4 761 824	4 710 623	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 410 976 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	6 123 050	6 123 050

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det finns inga större underhållsarbete under nästa år.

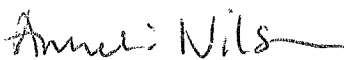
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	0	990
Sociala avgifter	0	311
Ränta	12 345	15 100
Förutbetalda avgifter och hyror	80 420	78 667
	92 765	95 068

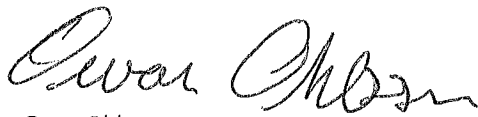
Styrelsens underskrifter

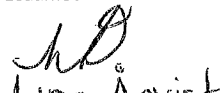
JOHANNESHOV den 13 / 3 2017


Raul Einar Björk
Ledamot


Anna Karin Axelia Ljungstedt
Ledamot


Anneli Nilsson
Ledamot


Orvar Ohlsson
Ledamot


Lina Åqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2017


Christer Eriksson
Extern revisor


Stefan Mellsjö
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 2016.

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 2016-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 den 17 mars 2017



Christer Eriksson
Auktoriserad revisor



Stefan Mellsjö
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	829 700	829 740	775 500
Hyror bostäder	3 600	3 600	3 600
Hyror lokaler	174 000	173 971	173 500
Hyror parkering	18 000	11 800	9 000
Bastu	0	1 500	0
Överlåtelse/pantsättning	0	9 743	0
Öresutjämnning	0	17	0
Övriga intäkter	97 800	97 818	98 000
	1 123 100	1 128 189	1 059 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Hissbesiktning	-2 000	-1 673	-2 000
Gård	-2 000	0	-2 000
Serviceavtal	-4 000	-4 148	-4 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 420	-1 000
	-9 000	-7 241	-9 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-45 000	-254	-40 000
Tvättstuga	0	-20 311	0
Entré/trapphus	0	-7 638	0
VVS	0	-5 070	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-625	0
Ventilation	0	-3 573	0
Hiss	0	-4 438	0
Balkonger/altaner	0	-800	0
Vattenskada	0	-27 750	0
	-45 000	-70 459	-40 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-104 500	0
Tvättstuga	0	-56 800	0
	0	-161 300	0
Taxebundna kostnader			
El	-38 500	-35 545	-33 000
Värme	-285 000	-269 362	-295 000
Vatten	-47 900	-46 964	-40 000
Sophämtning/renhållning	-16 500	-15 940	-16 000
Grovsopor	-5 000	-4 495	-5 000
	-392 900	-372 306	-389 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 329	-23 000
Kabel-TV	-37 000	-35 887	-37 000
	-61 000	-59 216	-60 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 600	-55 518	-55 376
	-55 600	-55 518	-55 376

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-14 625	-17 000
Föreningskostnader	-3 500	-388	-4 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 150	-5 000
Förvaltningsarvode	-77 500	-74 829	-74 000
Administration	-1 500	-994	-1 000
Konsultarvode	0	-19 313	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 070	-5 000
	-114 500	-123 319	-111 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-5 000	990	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-1 500	622	0
	-6 500	1 612	-1 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-25 200	-25 122	-25 000
Förbättringar	-199 500	-229 754	-230 000
	-224 700	-254 876	-255 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-909 200	-1 102 623	-920 376
RÖRELSERESULTAT	213 900	25 566	139 224
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	19	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	446	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	79	0
Låneräntor	-96 700	-94 001	-137 000
	-96 700	-93 457	-137 000
RESULTAT	117 200	-67 891	2 224