



Välkommen till årsredovisningen för Brf Johannebergshus 2:5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Uppllysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-10 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
Johanneberg 2:5	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 2 307 kvm och 4 lokaler om 186 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 527 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Arne Carlsson Lidman	Ordförande
Andreas Bryneson	Styrelseledamot
Christer Fredriksson	Styrelseledamot
Eva Angenete	Styrelseledamot
Eva Birgitta Strand	Styrelseledamot
Pontus Lidberg	Styrelseledamot

Valberedning

Magnus Strand
Johan Angenete

Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2036.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av huvudsäkring
Relining av skadad avloppsstam
Tvätt av fasad mot gård
- 2022 ● Målning fönster och dörrar mot gård
Stenläggning gård
Asfaltering parkering
- 2021 ● Byte vindsfönster till aluminium
- 2020 ● Tätning vindsfönster
Armaturer i entrétrappor utbyta till LED
Gasanläggning åtgärdad efter besiktning
- 2019 ● Diverse el-arbeten samt byte till LED i trapphus
- 2017 ● Invändig renovering av hissorgar
Renovering granit utvändigt
- 2016 ● Målning fönster, dörrar gårdstrapphus samt lokalfönster
Målning vindsfönster
Underhåll balkonger
- 2014-2015 ● Putsning och målning av gårdstrapphus 4:an
- 2013 ● Byte armaturer i trapphus
Byte vattenmätarkonsol inkommande vatten
- 2012 ● Målning av portar
Byte till tryckstyrd värmecirkulationspump
- 2011-2012 ● Renovering av fönster mot gården
- 2011 ● Tätning av fönster mot gata
- 2009 ● Fuktsäkring av fasad mot Kjellbergsgatan

- 2007 ● Byte till säkerhetsdörrar
Byte av elstammar inklusive nya mätare
Nya kablage för TV, tele och bredband
- 2006-2007 ● Renovering av trapphus
- 2006 ● Relining av stammar och installation av varmvattencirkulation
- 2005 ● Omfogning tegelfasader
Renovering av balkonger
- 2004 ● Omläggning tak

Planerade underhåll

- 2024 ● Relining av avloppen i bottenplattan
- 2024-2027 ● Relining av övriga stammar

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetsaktiebolaget Johannebergshus bildades 20 februari 1925 i kvarteret Taltrasten och ombildades till bostadsrättsförening 2004. Huset som tillhör Johannebergshus 2:5 ritades av Malte Erichs 1925 och byggdes 1927.

Runt år 1900 var Johanneberg ett obebyggt område och en stadsplanetävling utlystes för att på bästa sätt ta tillvara den fortsatta utvecklingen i Johanneberg. 1907 bearbetade stadsingenjör Albert Lilienberg den nya stadsplanen som fastställdes först år 1917 och karaktäriserades av oregelbundna, individuellt utformade kvarters- och gårdsrum, väl anpassade till naturens topografi. Stadsplanen sågs som en förebild av tidens kritiker. Byggnaderna placerades medvetet och utformades med förträdgårdar. Trädgårdarna ansågs mycket viktiga och byggdes med terrasser, naturstensmurar och trappor. Tyvärr har många förträdgårdar idag ersatts av parkeringsplatser. Stadsdelen är en unik tidstypiskt utformad miljö och fastigheterna har höga kulturhistoriska värden och ingår i kommunens bevarandeprogram .

Kvarteret Taltrasten byggdes upp mellan åren 1924-1928 och var den första delen av utbyggnaden av den nya plan. Kvarteret är slutet med oregelbunden form och präglades av arkitekturidealet för 1920-talet, klassicism med sparsmakad dekor, tegelfasader och släta putsfasader in mot gården, där avsikten var att gården skulle vara öppen mellan husen. Fönstren följer dock inte alltid 1920-talsklassicismen. Taken var sadeltak med takkupor. Fram till 1975 gjordes ringa ombyggnader i området, därefter har många förändrats med nya fönster, inredda vindar och många ytterdörrar har bytts ut

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret uppstod en vattenläcka på en av fastighetens avloppsstammar. Stammen filmades och vattenläckan åtgärdades. På basis av filmningen beslutade styrelsen att relina den skadade avloppsstammen vilket gjordes under året.

Styrelse beslutade även att genomföra en inspektion av samtliga stammar för att utreda status på dessa samt översyn av alla våtrumssäkrade lösningar. Rapporten visade på brister i både källare och stående stammar och styrelsen har därför beslutat att under 2024 åtgärda bottenplatta samt att under de kommande åren relina även övriga stammar.

Då föreningen är lågt belånad kommer detta finansieras genom upptagande av nya lån.

Under året har huvudsäkringen till fastigheten bytts då denna var av äldre modell och orsakade strömavbrott.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 367 514	1 330 108	1 312 980	1 265 172
Resultat efter fin. poster	-468 682	-130 538	142 709	321 031
Soliditet (%)	34	35	36	35
Yttre fond	2 662 567	2 630 639	2 372 764	2 030 264
Taxeringsvärde	76 097 000	76 097 000	75 935 000	75 935 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	375	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 300	1 518	1 692	1 692
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 187	1 405	1 566	1 566
Sparande per kvm totalyta, kr	162	186	205	243
Elkostnad per kvm totalyta, kr	9	14	7	5
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	107	109	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	23	31	11
Energikostnad per kvm totalyta, kr	146	143	148	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,60	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,47	-	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Förlusten för 2023 beror på oväntade kostnader för underhåll främst i samband med åtgärdande av vattenläcka i avloppsstam samt problem med ventilation i hyreslokal.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	60 480	-	-	60 480
Fond, yttre underhåll	2 630 639	-310 572	342 500	2 662 567
Kapitaltillskott	586 280	-	-	586 280
Balanserat resultat	-849 350	180 034	-342 500	-1 011 817
Årets resultat	-130 538	130 538	-468 682	-468 682
Eget kapital	2 297 510	0	-468 682	1 828 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-669 317
Årets resultat	-468 682
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 500
Totalt	-1 480 499
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	586 228
Balanseras i ny räkning	-894 271

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 367 514	1 330 108
Övriga rörelseintäkter	3	11 296	9 092
Summa rörelseintäkter		1 378 810	1 339 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 407 520	-1 090 839
Övriga externa kostnader	9	-99 100	-70 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-292 368	-283 542
Summa rörelsekostnader		-1 798 988	-1 445 179
RÖRELSERESULTAT		-420 178	-105 979
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 567	4 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-52 071	-29 304
Summa finansiella poster		-48 504	-24 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-468 682	-130 538
ÅRETS RESULTAT		-468 682	-130 538

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	4 988 373	5 280 741
Summa materiella anläggningstillgångar		4 988 373	5 280 741
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 988 373	5 280 741
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 769	28 862
Övriga fordringar	12	165 222	1 148 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 200	0
Summa kortfristiga fordringar		202 191	1 176 930
Kassa och bank			
Kassa och bank		120 233	67 000
Summa kassa och bank		120 233	67 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		322 424	1 243 930
SUMMA TILLGÅNGAR		5 310 797	6 524 670

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		646 760	646 760
Fond för yttre underhåll		2 662 567	2 630 639
Summa bundet eget kapital		3 309 327	3 277 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 011 817	-849 350
Årets resultat		-468 682	-130 538
Summa fritt eget kapital		-1 480 499	-979 889
SUMMA EGET KAPITAL		1 828 828	2 297 510
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 000 000	1 500 000
Leverantörsskulder		78 057	386 402
Skatteskulder		7 528	5 467
Övriga kortfristiga skulder		120 233	67 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	276 151	268 291
Summa kortfristiga skulder		3 481 969	2 227 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 310 797	6 524 670

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-420 178	-105 979
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	292 368	283 542
	-127 810	177 563
Erhållen ränta	3 567	4 744
Erlagd ränta	-50 023	-29 149
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-174 266	153 158
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 400	-26 868
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-247 239	363 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-430 905	489 877
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-440 460
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-440 460
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-930 905	-350 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 197 289	1 547 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	266 383	1 197 289

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Johannebergshus 2:5 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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	2 - 6 %
Fastighetsförbättringar	2,86 - 4 %
Markanläggningar	2 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	864 788	864 788
Hysesintäkter lokaler	425 316	383 679
Hysesintäkter garage	40 000	40 000
Hysesintäkter p-plats	40 000	38 500
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 500	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	383	0
Dröjsmålsränta	214	0
Pantsättningsavgift	0	3 140
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämnning	0	2
Summa	1 367 514	1 330 108

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	11 296	9 092
Summa	11 296	9 092

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	70 371	44 468
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 563	11 754
Städning enligt avtal	5 125	5 088
Hissbesiktning	10 469	6 211
Brandskydd	10 280	1 800
Gårdkostnader	2 635	9 220
Sophantering	0	5 550
Snöröjning/sandning	17 598	13 212
Serviceavtal	11 857	0
Förbrukningsmaterial	9 520	6 777
Summa	149 418	104 080

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	11 392	13 380
Trapphus/port/entr	0	1 223
Dörrar och lås/porttele	0	20 818
Övriga gemensamma utrymmen	10 925	0
VVS	27 574	0
Elinstallationer	2 885	8 477
Hissar	5 697	40 379
Fönster	4 022	0
Summa	62 495	84 277

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	255 465
VVS	384 853	0
Ventilation	109 375	35 692
Elinstallationer	44 500	19 415
Fasader	47 500	0
Summa	586 228	310 572

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	22 687	33 637
Uppvärmning	280 583	266 135
Vatten	64 611	56 430
Sophämtning/renhållning	66 692	66 088
Summa	434 573	422 290

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 345	49 279
Bredband	65 088	65 088
Fastighetsskatt	56 394	55 274
Korr. fastighetsskatt	-21	-21
Summa	174 806	169 620

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3
Revisionsarvoden extern revisor	17 552	16 380
Föreningskostnader	5 785	2 900
Förvaltningsarvode enl avtal	39 614	38 502
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Korttidsinventarier	0	1 895
Administration	1 364	5 899
Konsultkostnader	27 728	0
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	4 530	4 530
Summa	99 100	70 798

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	52 071	29 299
Övriga räntekostnader	0	5
Summa	52 071	29 304

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 819 279	9 378 819
Årets inköp	0	440 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 819 279	9 819 279
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 538 538	-4 254 997
Årets avskrivning	-292 368	-283 542
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 830 906	-4 538 538
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 988 373	5 280 741
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>448 864</i>	<i>448 864</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 052 000	27 052 000
Taxeringsvärde mark	49 045 000	49 045 000
Summa	76 097 000	76 097 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 072	17 779
Klientmedel	0	576 520
Transaktionskonto	142 915	0
Borgo räntekonto	3 236	553 768
Summa	165 222	1 148 068

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	2 200	0
Summa	2 200	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-22	4,75 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2024-03-01	0,65 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,75 %	500 000	1 000 000
Summa			3 000 000	3 500 000
Varav kortfristig del			3 000 000	1 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 000 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	2 441	393
Förutbet hyror/avgifter	273 710	267 898
Summa	276 151	268 291

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Göteborg 2024-06-05

Ort och datum



Lars Arne Carlsson Lidman
Ordförande



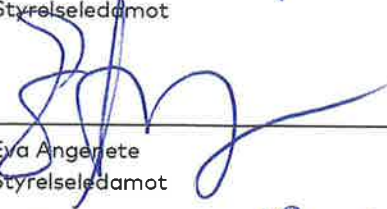
Christer Fredriksson
Styrelseledamot



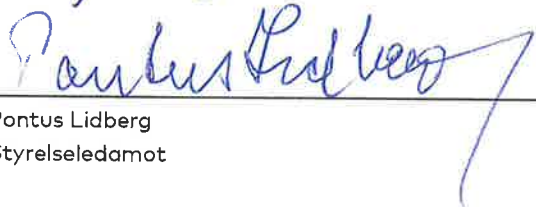
Eva Birgitta Strand
Styrelseledamot



Andreas Bryneson
Styrelseledamot

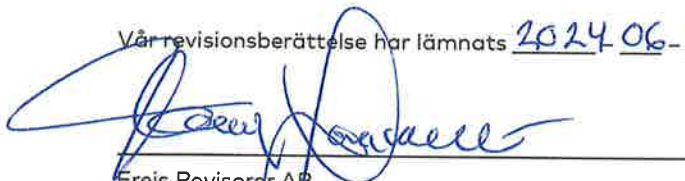


Eva Angerete
Styrelseledamot



Pontus Lidberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-05



Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Johannebergshus 2:5

Org.nr 769610-7692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Johannebergshus 2:5 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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. Risker 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 Brf Johannebergshus 2:5 för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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.

Revisorers 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.

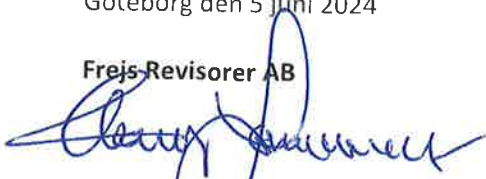
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Göteborg den 5 juni 2024

Frejs-Revisorer AB



Hans Johansson
Auktoriserad revisor