

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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. Föreningen amorterar även löpande ner de långfristiga lånen och har för avsikt att, när möjlighet ges, fortsätta med det för att på så sätt hantera framtida större underhåll då nya lån kan behövas. 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2060.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

##### Styrelsen

Eva Marianne Angenete	Ledamot
Per Andreas Bryneson	Ledamot
Bengt Olof Pontus Lidberg	Ledamot
Lars Arne Carlsson Lidman	Ledamot
Eva Birgitta Strand	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Andreas Bryneson, Lars Arne Carlsson Lidman och Eva Birgitta Strand.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB



### Valberedning

Johan Angenete  
Magnus Strand

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 2:5	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

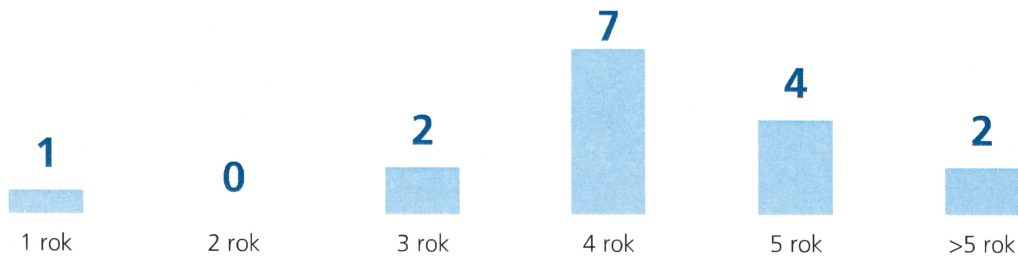
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 527 m<sup>2</sup>, varav 2 305 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 222 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisersalong	81 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Kaféverksamhet	40 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Partihandel	20 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Butik	45 m <sup>2</sup>	2023-09-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2060. En total översyn av underhållsplanen har påbörjats och den beräknas vara klar under våren 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Tätning vindsfönster	2020	
Armaturer i entrétrappor utbytta till LED	2020	
Gasanläggning åtgärdad efter besiktning	2020	
Diverse el-arbeten samt byte till LED i trapphus	2019	
Invändig renovering av hisskorgar	2017	
Renovering granit utvändigt	2017	
Målning fönster, dörrar	2016	
gårdstrapphus samt lokalfönster		
Målning vindsfönster	2016	
Underhåll balkonger	2016	
Putsning och målning av gårdstrapphus 4:an	2014 - 2015	
Byte vattenmätarkonsol inkommande vatten	2013	
Byte armaturer i trapphus	2013	
Byte till tryckstyrd värmecirkulationspump	2012	
Målning av portar	2012	
Tätning av fönster mot gata	2011	
Renovering av fönster mot gården	2011 - 2012	
Fuktsäkring av fasad mot Kjellbergsgatan	2009	
Byte av termostater	2009	
Byte till säkerhetsdörrar	2007	
Byte av elstammar inklusive nya mätare	2007	
Nya kablage för TV, tele och bredband	2007	
Renovering av trapphus	2006 - 2007	
Relining av stammar och installation av varmvattencirkulation	2006	
Omfogning tegelfasader	2005	
Renovering av balkonger	2005	
Omläggning tak	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stenläggning gård	2021	2021
Målning fönster mot gård	2021	2021
Byte vindsfönster till aluminium	2021	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

tb

### Övrig information

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 karaktiserades 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 terasser, 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 planen. 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.

b

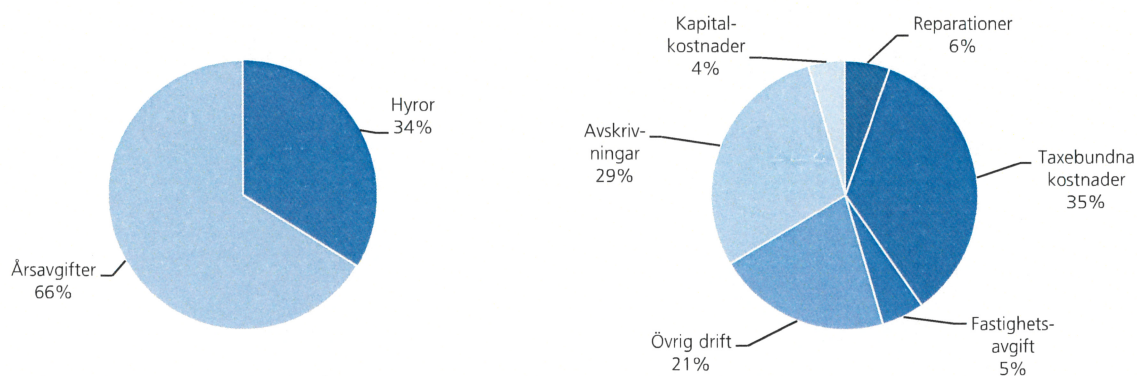
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 116 311</b>	<b>994 702</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 292 309	1 377 374
Finansiella intäkter	163	157
Ökning av kortfristiga skulder	0	17 036
	<b>1 292 472</b>	<b>1 394 567</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	644 749	726 401
Finansiella kostnader	43 151	44 845
Ökning av kortfristiga fordringar	9 105	1 712
Minskning av långfristiga skulder	600 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	23 389	0
	<b>1 320 394</b>	<b>1 272 958</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 088 390</b>	<b>1 116 311</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-27 921</b>	<b>121 610</b>

\*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 1 429 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.

76

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under kvartal 2 gavs en hyresrabatt till våra hyresgäster på 50% av hyran för att mildra de ekonomiska konsekvenserna av Corona-pandemin. Av hyresrabatten beviljades statligt stöd på hälften av beloppet. Föreningens del av stödet uppgick till 23 261 kr.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	375	417	417	417
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 001	1 868	1 713	1 575
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 692	1 952	2 169	2 430
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	5	7	7	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93	96	101	84
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	21	20	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	17	18	20	24
Soliditet (%)	35	29	24	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	321	323	334	249
Nettoomsättning (tkr)	1 265	1 371	1 337	1 310

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 305 m<sup>2</sup> bostäder och 222 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	60 480	0	0	60 480
Kapitaltillskott	586 280	0	0	586 280
Fond för yttre underhåll	2 030 264	342 500	0	1 687 764
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 677 024</b>	<b>342 500</b>	<b>0</b>	<b>2 334 524</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-712 715	-342 500	322 744	-692 959
Årets resultat	321 031	321 031	-322 744	322 744
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-391 684</b>	<b>-21 469</b>	<b>0</b>	<b>-370 215</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 285 340</b>	<b>321 031</b>	<b>0</b>	<b>1 964 309</b>

*ab*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	321 031
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-370 215
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-391 684</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-391 684</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 265 172	1 370 982
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 137	6 392
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 292 309</b>	<b>1 377 374</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-575 503	-658 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 246	-68 104
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 542	-283 542
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-928 291</b>	<b>-1 009 942</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>364 019</b>	<b>367 432</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 151	-44 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-42 988</b>	<b>-44 688</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>321 031</b>	<b>322 744</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>321 031</b>	<b>322 744</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,12	5 407 364	5 690 905
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 407 364</b>	<b>5 690 905</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 407 364</b>	<b>5 690 905</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 475	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 044 270	1 066 561
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 047 745</b>	<b>1 066 561</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	63 062	63 062
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>63 062</b>	<b>63 062</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 110 806</b>	<b>1 129 622</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 518 170</b>	<b>6 820 528</b>

A

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 480	60 480
Kapitaltillskott		586 280	586 280
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 030 264	1 687 764
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 677 024</b>	<b>2 334 524</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-712 715	-692 959
Årets resultat		321 031	322 744
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-391 684</b>	<b>-370 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 285 340</b>	<b>1 964 309</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 900 000	4 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 900 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		42 146	44 518
Skatteskulder		15 738	9 276
Övriga skulder		71 125	71 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	203 821	231 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>332 830</b>	<b>356 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 518 170</b>	<b>6 820 528</b>

h

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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.

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	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	25-35 år	25-35 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20-25 år	20-25 år
Elanläggning	17-25 år	17-25 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Bredband	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	864 788	960 880
Hyror lokaler	372 162	347 518
Hyror parkering	30 500	30 000
Hyror garage	40 000	40 000
Hysesrabatt	-44 006	-10 000
Elintäkter	1 728	2 557
Öresutjämning	0	27
	<b>1 265 172</b>	<b>1 370 982</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga erhållna bidrag	20 745	0
Övriga intäkter	6 392	6 392
	<b>27 137</b>	<b>6 392</b>

tb

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 971	54 786
	Fastighetsskötsel beställning	10 883	20 247
	Snöröjning/sandning	1 288	5 250
	Städning enligt beställning	322	0
	Hissbesiktning	6 010	3 720
	Gemensamma utrymmen	0	64
	Gård	2 163	4 266
	Serviceavtal	0	8 423
	Förbrukningsmateriel	8 345	3 208
	Brandskydd	0	21 836
		<b>89 982</b>	<b>121 800</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	3 494	0
	Entré/trapphus	825	0
	Lås	2 355	0
	VVS	0	10 031
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 638
	Elinstallationer	12 120	16 758
	Hiss	13 861	22 215
	Tak	20 472	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 177
		<b>53 127</b>	<b>58 819</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	12 971	18 171
	Värme	234 474	243 356
	Vatten	28 418	52 690
	Sophämtning/renhållning	61 592	58 070
		<b>337 455</b>	<b>372 287</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 725	56 009
		<b>44 725</b>	<b>56 009</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>50 214</b>	<b>49 382</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>575 503</b>	<b>658 297</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	306
	Revisionsarvode extern revisor	15 128	16 036
	Föreningskostnader	4 938	406
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 549
	Förvaltningsarvode	36 896	36 328
	Administration	1 250	1 950
	Korttidsinventarier	2 610	0
	Konsultarvode	3 553	1 748
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 330
		<b>69 246</b>	<b>68 104</b>

*db*

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Inga ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	10 327	10 327
	Förbättringar	273 215	273 215
		<b>283 542</b>	<b>283 542</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 378 819	9 378 819
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 378 819</b>	<b>9 378 819</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 687 914	-3 404 372
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 542	-283 542
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 971 455</b>	<b>-3 687 914</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 407 364</b>	<b>5 690 905</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	448 864	448 864
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 890 000	25 890 000
	Taxeringsvärde mark	50 045 000	50 045 000
		<b>75 935 000</b>	<b>75 935 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	73 200 000	73 200 000
	Lokaler	2 735 000	2 735 000
		<b>75 935 000</b>	<b>75 935 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	18 941	13 311
	Klientmedel hos SBC	1 025 329	1 053 250
		<b>1 044 270</b>	<b>1 066 561</b>

*Handwritten signature*

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 687 764	1 345 264
	Reservering enligt stadgar	342 500	342 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 030 264</b>	<b>1 687 764</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,190 %	900 000	1 500 000	2021-03-22
	Handelsbanken	0,990 %	3 000 000	3 000 000	2021-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 900 000</b>	<b>4 500 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>3 900 000</b>	<b>4 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 900 000 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	400	392
	Avgifter och hyror	203 421	230 908
		<b>203 821</b>	<b>231 300</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har fr o m 2021 utökat med återvinningskärl för källsortering.

Föreningen har tecknat avtal med Telia om Kollektiv 3play med startdatum 2021-04-03. Kollektiv 3play innebär att alla medlemmar får baspaketet med Telia Bredband 250/250, Telia TV-paket Lagom och Telia Bredbandstelefon. Tjänsterna kommer att ingå i den månatliga avgiften som är oförändrad.

b

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 20 / 5 2021



Eva Marianne Angenete  
Ledamot



Per Andreas Bryneson  
Ledamot



Bengt Olof Pontus Lidberg  
Ledamot

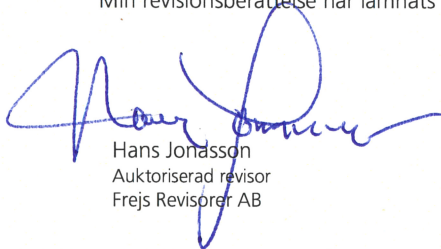


Lars Arne Carlsson Lidman  
Ledamot



Eva Birgitta Strand  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor  
Frejs Revisorer AB

# 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 2020.

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 2020-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

↓



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar


### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Johannebergshus 2:5 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden. 

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

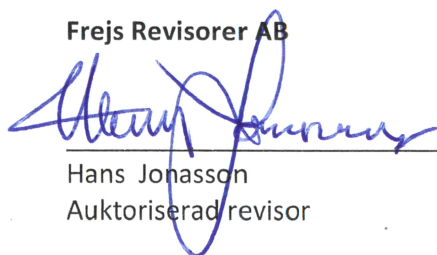
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 20 maj 2021

**Frejs Revisorer AB**



---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor