

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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.

- 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 2004-04-06 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Johan Erik Angenete	Ledamot
Per Andreas Bryneson	Ledamot
Bengt Olof Pontus Lidberg	Ledamot
Lars Arne Carlsson Lidman	Ledamot
Eva Birgitta Strand	Ledamot
Frank Sven Inge Svensson	Ledamot

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

Johan Erik Angenete och Bengt Olof Pontus Lidberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

### Valberedning

Eva Angenete  
Astri Lidman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2017-04-18. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Johanneberg 2:5	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

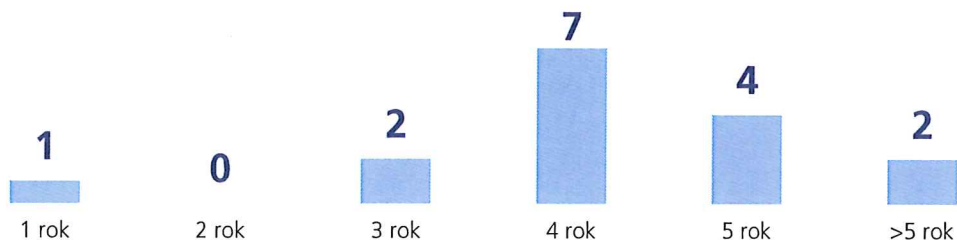
Värdeåret är 1930.

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>	2019-09-30
Kaféverksamhet	40 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Partihandel	20 m <sup>2</sup>	2019-12-31
Terapiverksamhet	45 m <sup>2</sup>	2020-09-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2060.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Invändig renovering av hisskorgar	2017	
Renovering granit utvändigt	2017	
Målning fönster, dörrar gårdstrapphus samt lokalfönster	2016	
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	
Målning av portar	2012	
Byte till tryckstyrd värmecirkulationspump	2012	
Renovering av fönster mot gården	2011 - 2012	
Tätning av fönster mot gata	2011	
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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Balkonger lagning och målning	2020	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Sjögrens Projekt och Byggledning

### 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.

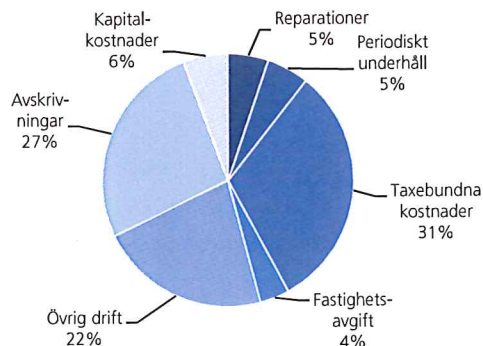
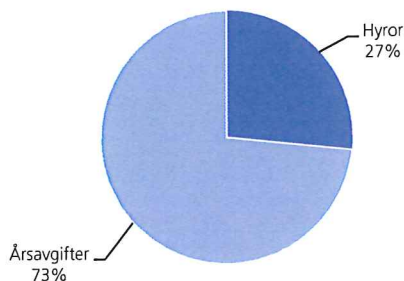
A

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>938 328</b>	<b>1 060 472</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 316 176	1 308 775
Finansiella intäkter	93	132
Minskning kortfristiga fordringar	3 923	0
Ökning av kortfristiga skulder	13 560	14 621
	<b>1 333 752</b>	<b>1 323 528</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	723 868	879 599
Finansiella kostnader	60 117	62 767
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 306
Minskning av långfristiga skulder	400 000	500 000
	<b>1 183 985</b>	<b>1 445 672</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 088 095</b>	<b>938 328</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>149 767</b>	<b>-122 144</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 1 315 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.

*Handwritten mark*



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	417	417	417	407
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 575	1 460	1 427	1 428
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 430	2 603	2 820	3 037
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	7	6	5
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	84	96	89	72
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	22	23	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	24	25	27	71
Soliditet (%)	18	14	12	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	249	83	322	246
Nettoomsättning (tkr)	1 310	1 288	1 282	1 251

Ytuppgifter 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	1 060 388	342 500	-177 927	895 815
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 707 148</b>	<b>342 500</b>	<b>-177 927</b>	<b>1 542 575</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-647 872	-342 500	260 926	-566 298
Årets resultat	248 747	248 747	-82 999	82 999
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-399 125</b>	<b>-93 753</b>	<b>177 927</b>	<b>-483 299</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 308 023</b>	<b>248 747</b>	<b>0</b>	<b>1 059 276</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	248 747
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-305 372
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-399 125</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

57 624
<b>-341 501</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 309 788	1 288 484
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 392	20 292
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 316 180</b>	<b>1 308 775</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-646 016	-805 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 852	-74 363
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-283 542	-283 542
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 007 409</b>	<b>-1 163 141</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>308 771</b>	<b>145 634</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 117	-62 767
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 024</b>	<b>-62 635</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>248 747</b>	<b>82 999</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>248 747</b>	<b>82 999</b>

A



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	6 257 988	6 541 530
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 257 988</b>	<b>6 541 530</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 257 988</b>	<b>6 541 530</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 035 881	890 033
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 035 881</b>	<b>890 033</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>1 098 943</b>	<b>953 094</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 356 931</b>	<b>7 494 624</b>

A

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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 9	1 060 388	895 815
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 707 148</b>	<b>1 542 575</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-647 872	-566 298
Årets resultat		248 747	82 999
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-399 125</b>	<b>-483 299</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 308 023</b>	<b>1 059 276</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	5 000 000	5 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 600 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	600 000	400 000
Leverantörsskulder		74 502	71 979
Skatteskulder		4 633	3 553
Övriga skulder		71 125	71 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	298 648	288 691
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 048 908</b>	<b>835 348</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 356 931</b>	<b>7 494 624</b>

A

## Noter

### 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.

Alla belopp är i SEK om inte annat anges.

Avskrivningar	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	960 880	960 880
Hyror lokaler	292 878	271 573
Hyror parkering	24 000	24 000
Hyror garage	32 000	32 000
Öresutjämning	22	31
	<b>1 309 780</b>	<b>1 288 484</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	0	2 785
Övriga intäkter	6 392	17 507
	<b>6 392</b>	<b>20 292</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 133	64 290
	Fastighetsskötsel beställning	7 437	4 730
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 075	0
	Snöröjning/sandning	8 629	0
	Städning enligt beställning	1 980	0
	Hissbesiktning	2 893	2 839
	Gemensamma utrymmen	4 556	0
	Gård	10 160	916
	Serviceavtal	6 626	11 857
	Förbrukningsmateriel	3 997	584
	Brandskydd	0	10 726
		<b>112 486</b>	<b>95 941</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	22 717	4 786
	VVS	20 399	53 379
	Värmeanläggning/undercentral	5 348	0
	Elinstallationer	4 973	10 316
	Hiss	1 666	21 102
	Fönster	0	2 615
		<b>55 103</b>	<b>92 198</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	138 488
	Hiss	34 874	0
	Huskropp utvändigt	22 750	0
	Balkonger/altaner	0	39 439
		<b>57 624</b>	<b>177 927</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	21 915	17 327
	Värme	212 512	241 827
	Vatten	53 234	55 472
	Sophämtning/renhållning	47 505	51 207
		<b>335 166</b>	<b>365 833</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 857	34 309
		<b>45 857</b>	<b>34 309</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>39 780</b>	<b>39 028</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>646 016</b>	<b>805 236</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Revisionsarvode extern revisor	15 469	14 531
	Föreningskostnader	5 660	3 000
	Styrelseomkostnader	588	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 549	0
	Förvaltningsarvode	33 938	33 026
	Administration	2 995	2 626
	Konsultarvode	11 483	17 010
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 170	4 170
		<b>77 852</b>	<b>74 363</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	10 327	10 327
	Förbättringar	273 215	273 215
		<b>283 542</b>	<b>283 542</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 837 289	-2 553 748
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 542	-283 542
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 120 831</b>	<b>-2 837 289</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 257 988</b>	<b>6 541 530</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	448 864	448 864
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 924 000	21 924 000
	Taxeringsvärde mark	39 550 000	39 550 000
		<b>61 474 000</b>	<b>61 474 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 600 000	59 600 000
	Lokaler	1 874 000	1 874 000
		<b>61 474 000</b>	<b>61 474 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	10 847	10 514
	Skattefordran	0	4 252
	Klientmedel hos SBC	1 025 034	875 267
		<b>1 035 881</b>	<b>890 033</b>
<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	895 815	553 315
	Reservering enligt stadgar	342 500	342 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-177 927	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 060 388</b>	<b>895 815</b>

A

**Not 10** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,000 %	2 600 000	3 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,080 %	3 000 000	3 000 000	2018-03-20
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 600 000</b>	<b>6 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-400 000	
		<b>5 000 000</b>	<b>5 600 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

**Not 11** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

**Not 12** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränta	722	0
Avgifter och hyror	297 926	288 691
	<b>298 648</b>	<b>288 691</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

*46*



---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 28/5 2018




Johan Erik Angenete  
*Ledamot*



Per Andreas Bryneson  
*Ledamot*



Bengt Olof Pontus Lidberg  
*Ledamot*



Lars Arne Carlsson Lidman  
*Ledamot*

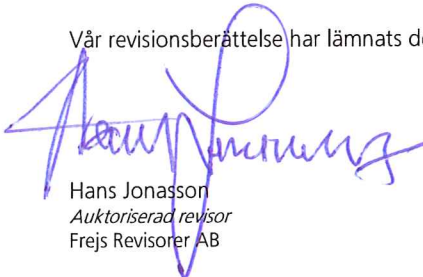


Eva Birgitta Strand  
*Ledamot*



Frank Sven Inge Svensson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2018



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 2017.

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 2017-12-31 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 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 2017 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 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.

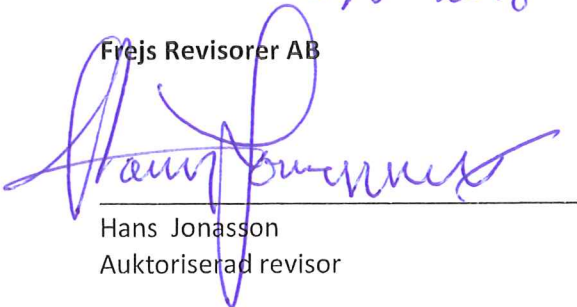
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens

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 28/5-2018

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor