

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### 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 2021 och 2036.
- 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

Lars Lidman	Ordförande
Eva Angenete	Ledamot
Andreas Bryneson	Ledamot
Bo Christer Fredriksson	Ledamot
Pontus Lidberg	Ledamot
Eva Strand	Ledamot

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

Andreas Bryneson, Bo Christer Fredriksson, Lars Lidman och Eva Strand.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

### Valberedning

Johan Angenete  
Magnus Strand

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

### 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

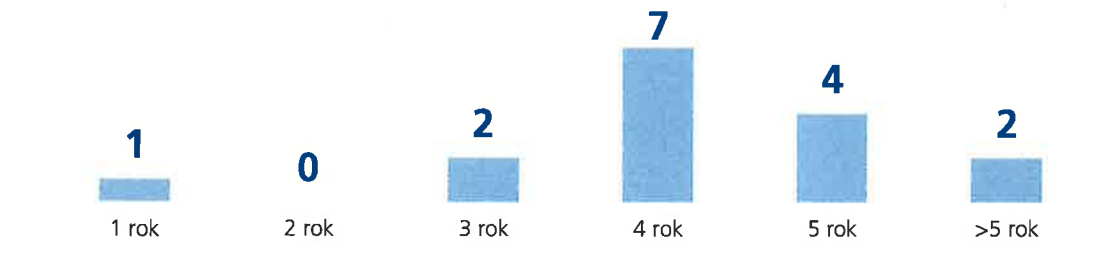
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 527 m<sup>2</sup>, varav 2 305 m<sup>2</sup> utgör boyta 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>	2025-09-30
Kaféverksamhet	40 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Partihandel	20 m <sup>2</sup>	2025-12-31
Kontor	45 m <sup>2</sup>	2023-09-30

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Målning fönster och dörrar mot gård	2022
Stenläggning gård	2022
Asfaltering parkering	2022
Byte vindsfönster till aluminium	2021
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 gårdstrapphus samt lokalfönster	2016
Målning vindsfönster	2016
Underhåll balkonger	2016
Putsning och målning av gårdstrapphus 4:an	2014 - 2015
Byte armaturer i trapphus	2013
Byte vattenmätarkonsol inkommande vatten	2013
Målning av portar	2012
Byte till tryckstyrd värmecirkulationspump	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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Spolning av stammar	2023
Tvätt gårdsfasad nedre del	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män. För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### 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 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 .

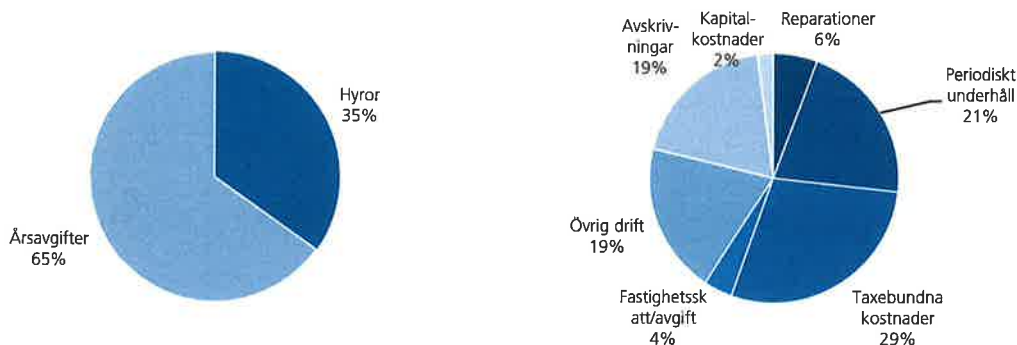
Kvarteret Taltrasten byggdes upp mellan åren 1924-1928 och var den första delen av utbyggnaden av den nya planen. Kvarteret är slutet med oregelbunden form och präglades av arkitekturidealet för 1920-talet, klassicism med sparsmakad dekor, tegelfasader och släta putsfasader in mot gården, där avsikten 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.

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 547 872</b>	<b>1 088 390</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 339 200	1 341 211
Finansiella intäkter	4 744	494
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 643
Ökning av kortfristiga skulder	363 742	30 588
	<b>1 707 686</b>	<b>1 374 936</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 161 637	883 253
Finansiella kostnader	29 304	32 202
Ökning av materiella anläggningstillgångar	440 460	0
Ökning av kortfristiga fordringar	26 868	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	0
	<b>2 058 269</b>	<b>915 455</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 197 289</b>	<b>1 547 872</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-350 583</b>	<b>459 481</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret gjordes en omfattande renovering av gården. Gården stensattes med gatsten och gångarna asfalterades. På uteplatsen lades granitplattor.

Parkeringen mot Kjellbergsgatan omasfalterades samt förbereddes för laddstolpe.

## 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: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	375	375	375	417
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 063	2 006	2 001	1 868
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 518	1 692	1 692	1 952
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	7	5	7
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	108	93	96
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	31	11	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	12	13	17	18
Soliditet (%)	35	36	35	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-131	143	321	323
Nettoomsättning (tkr)	1 330	1 313	1 265	1 371

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	2 630 639	342 500	-84 625	2 372 764
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 277 399</b>	<b>342 500</b>	<b>-84 625</b>	<b>3 019 524</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-849 350	-342 500	227 334	-734 184
Årets resultat	-130 538	-130 538	-142 709	142 709
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-979 889</b>	<b>-473 038</b>	<b>84 625</b>	<b>-591 475</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 297 510</b>	<b>-130 538</b>	<b>0</b>	<b>2 428 049</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-130 538
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-506 850
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-979 888</b>

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

310 572
<b>-669 316</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 330 108	1 312 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 092	28 231
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 339 200</b>	<b>1 341 211</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 090 839	-821 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 798	-61 322
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 542	-283 542
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 445 179</b>	<b>-1 166 794</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-105 979</b>	<b>174 417</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 744	494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 304	-32 202
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 560</b>	<b>-31 708</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-130 538</b>	<b>142 709</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-130 538</b>	<b>142 709</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	5 280 741	5 123 822
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 280 741</b>	<b>5 123 822</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 280 741</b>	<b>5 123 822</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	28 862	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 148 068	1 500 645
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 176 930</b>	<b>1 500 645</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	67 000	67 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>67 000</b>	<b>67 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 243 930</b>	<b>1 567 645</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 524 670</b>	<b>6 691 467</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	2 630 639	2 372 764
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 277 399</b>	<b>3 019 524</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-849 350	-734 184
Årets resultat		-130 538	142 709
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-989 889</b>	<b>-591 475</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 297 510</b>	<b>2 428 049</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 000 000	3 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 500 000	900 000
Leverantörsskulder		386 402	64 991
Skatteskulder		5 467	6 538
Övriga skulder		67 000	67 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	268 291	224 889
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 227 160</b>	<b>1 263 418</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 524 670</b>	<b>6 691 467</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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	25 år	25 år
Balkonger	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	864 788	864 788
Hyror lokaler	383 679	373 192
Hyror parkering	38 500	35 000
Hyror garage	40 000	40 000
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Öresutjämning	2	0
	<b>1 330 108</b>	<b>1 312 980</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	2 812
Försäkringsersättning	0	1 500
Övriga intäkter	9 092	23 919
	<b>9 092</b>	<b>28 231</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 468	61 056
	Fastighetsskötsel beställning	11 754	2 825
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 965
	Snöröjning/sandning	13 212	20 013
	Städning entreprenad	5 088	0
	Sotning	0	7 051
	Hissbesiktning	6 211	3 902
	Gemensamma utrymmen	0	2 368
	Sophantering	5 550	0
	Gård	9 220	2 681
	Förbrukningsmateriel	6 777	1 393
	Brandskydd	1 800	1 600
		<b>104 080</b>	<b>109 854</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	13 380	0
	Entré/trapphus	1 223	0
	Lås	20 818	1 307
	VVS	0	825
	Elinstallationer	8 477	0
	Hiss	40 379	25 705
	Fönster	0	6 096
	Mark/gård/utemiljö	0	725
	Garage/parkering	0	1 500
	Skador/klotter/skadegörelse	0	825
		<b>84 277</b>	<b>36 983</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	255 465	0
	Ventilation	35 692	0
	Elinstallationer	19 415	0
	Fönster	0	84 625
		<b>310 572</b>	<b>84 625</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 637	18 014
	Värme	266 135	272 546
	Vatten	56 430	78 000
	Sophämtning/renhållning	66 088	62 071
		<b>422 290</b>	<b>430 631</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 279	45 875
	Kabel-TV	0	8 027
	Bredband	65 088	56 074
		<b>114 367</b>	<b>109 976</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 253</b>	<b>49 862</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 090 839</b>	<b>821 931</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Hysesförluster	3	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 380	15 703
	Föreningskostnader	2 900	450
	Förvaltningsarvode	38 502	37 672
	Administration	5 899	2 338
	Korttidsinventarier	1 895	0
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 470
		<b>70 798</b>	<b>61 322</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	10 327	10 327
	Förbättringar	273 215	273 215
		<b>283 542</b>	<b>283 542</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 378 819	9 378 819
	Nyanskaffningar	440 460	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 819 279</b>	<b>9 378 819</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 254 997	-3 971 455
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 542	-283 542
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 538 538</b>	<b>-4 254 997</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 280 741</b>	<b>5 123 822</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	448 864	448 864
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 052 000	25 890 000
	Taxeringsvärde mark	49 045 000	50 045 000
		<b>76 097 000</b>	<b>75 935 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	73 000 000	73 200 000
	Lokaler	3 097 000	2 735 000
		<b>76 097 000</b>	<b>75 935 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	17 779	19 773
	Klientmedel hos SBC	576 520	512 539
	Räntekonto hos SBC	553 768	968 332
		<b>1 148 068</b>	<b>1 500 645</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	2 372 764	2 030 264
	Reservering enligt stadgar	342 500	342 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-84 625	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 630 639</b>	<b>2 372 764</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Handelsbanken	0,600 %	1 000 000	1 000 000	2023-03-01
	Handelsbanken	0,650 %	2 000 000	2 000 000	2024-03-01
	Handelsbanken	3,540 %	500 000	900 000	2023-03-22
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 900 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	-900 000	
			<b>2 000 000</b>	<b>3 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	393	238
	Avgifter och hyror	0	224 651
	Avgifter och hyror	267 898	0
		<b>268 291</b>	<b>224 889</b>

<b>Not 14</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den 22 / 5 2023



Lars Lidman  
Ordförande



Eva Angenete  
Ledamot



Andreas Bryneson  
Ledamot



Bo Christer Fredriksson  
Ledamot

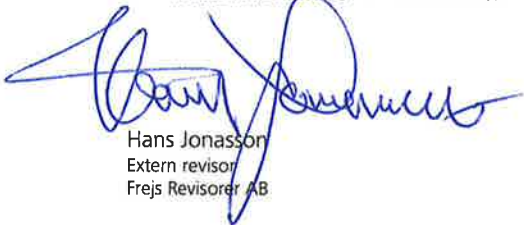


Pontus Lidberg  
Ledamot



Eva Strand  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2023



Hans Jonasson  
Extern revisor  
Frejs Revisorer AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Johannebergshus 2:5

Org.nr 769610-7692

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Johannebergshus 2:5 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

2

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Johannebergshus 2:5 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

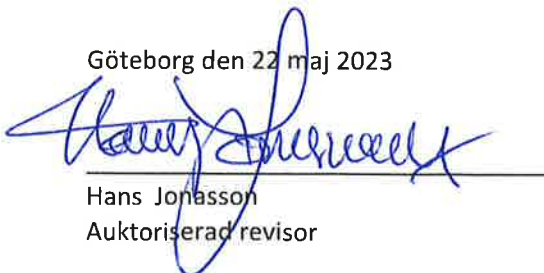
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 22 maj 2023



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor