

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 att sänkas.

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:

Eva Marianne Angenete och Bengt Olof Pontus Lidberg.

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 2019-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

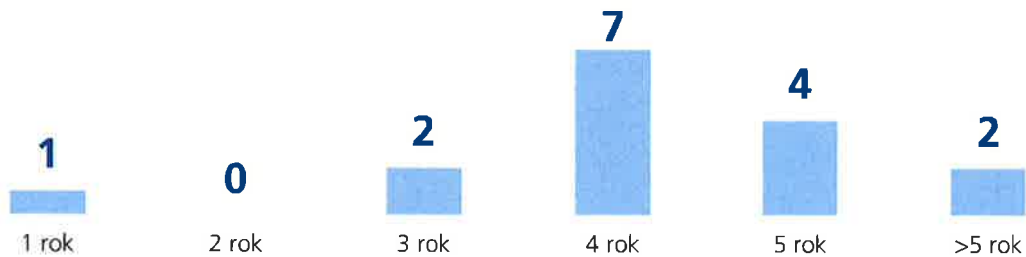
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

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>	2022-09-30
Kaféverksamhet	40 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Partihandel	20 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Butik	45 m <sup>2</sup>	2023-09-30

f

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Diverse el-arbeten samt byte till LED i trapphus	2019	
Invändig renovering av hissorgar	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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger lagning och målning	2020	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Sjögrens Projekt och Byggledning

*f*

### 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.

♣

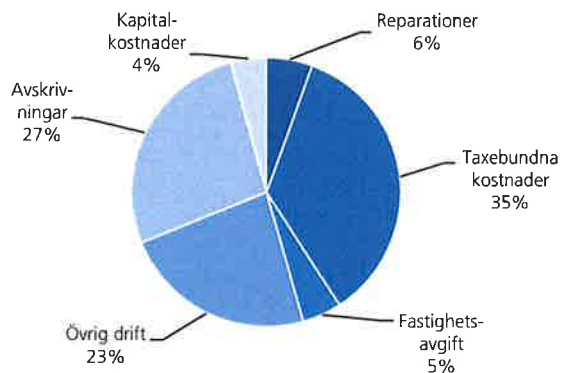
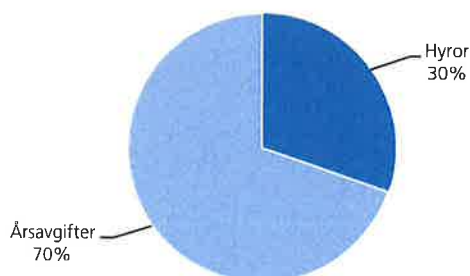
## Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>994 702</b>	<b>1 088 095</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 377 374	1 343 262
Finansiella intäkter	157	136
Ökning av kortfristiga skulder	17 036	0
	<b>1 394 567</b>	<b>1 343 398</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	726 401	675 756
Finansiella kostnader	44 845	50 558
Ökning av kortfristiga fordringar	1 712	752
Minskning av långfristiga skulder	500 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	109 725
	<b>1 272 958</b>	<b>1 436 791</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 116 311</b>	<b>994 702</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>121 610</b>	<b>-93 393</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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	417	417	417	417
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 868	1 713	1 575	1 460
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 952	2 169	2 430	2 603
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	7	7	9	7
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	96	101	84	96
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20	21	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	18	20	24	25
Soliditet (%)	29	24	18	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	323	334	249	83
Nettoomsättning (tkr)	1 371	1 337	1 310	1 288

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	1 687 764	342 500	0	1 345 264
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 334 524</b>	<b>342 500</b>	<b>0</b>	<b>1 992 024</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-692 959	-342 500	333 542	-684 001
Årets resultat	322 744	322 744	-333 542	333 542
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-370 215</b>	<b>-19 756</b>	<b>0</b>	<b>-350 459</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 964 309</b>	<b>322 744</b>	<b>0</b>	<b>1 641 565</b>

*Handwritten mark*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	322 744
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-350 459
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-370 215</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-370 215</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 370 982	1 336 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 392	6 392
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 377 374</b>	<b>1 343 262</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-658 297	-596 064
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 104	-79 693
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 542	-283 542
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 009 942</b>	<b>-959 298</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>367 432</b>	<b>383 964</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 845	-50 558
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 688</b>	<b>-50 422</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>322 744</b>	<b>333 542</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>322 744</b>	<b>333 542</b>

70



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	5 690 905	5 974 447
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 690 905</b>	<b>5 974 447</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 690 905</b>	<b>5 974 447</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 066 561	943 239
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 066 561</b>	<b>943 239</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>1 129 622</b>	<b>1 006 301</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 820 528</b>	<b>6 980 748</b>

4

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<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	1 687 764	1 345 264
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 334 524</b>	<b>1 992 024</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-692 959	-684 001
Årets resultat		322 744	333 542
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-370 215</b>	<b>-350 459</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 964 309</b>	<b>1 641 565</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 500 000	4 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	500 000
Leverantörsskulder		44 518	38 103
Skatteskulder		9 276	1 865
Övriga skulder		71 125	71 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	231 300	228 090
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>356 219</b>	<b>839 183</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 820 528</b>	<b>6 980 748</b>

φ

## 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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	960 880	960 880
Hyror lokaler	347 518	318 546
Hyror parkering	30 000	24 000
Hyror garage	40 000	32 000
Hyresrabatt	-10 000	0
Elintäkter	2 557	1 416
Öresutjämning	27	29
	<b>1 370 982</b>	<b>1 336 870</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	6 392	6 392
	<b>6 392</b>	<b>6 392</b>

7

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 786	55 058
	Fastighetsskötsel beställning	20 247	4 534
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 365
	Snöröjning/sandning	5 250	6 250
	Hissbesiktning	3 720	4 186
	Myndighetstillsyn	0	3 750
	Gemensamma utrymmen	64	129
	Gård	4 266	5 824
	Serviceavtal	8 423	6 624
	Förbrukningsmateriel	3 208	3 495
	Brandskydd	21 836	0
		<b>121 800</b>	<b>95 215</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	13 600
	Entré/trapphus	0	2 965
	VVS	10 031	793
	Värmeanläggning/undercentral	1 638	0
	Elinstallationer	16 758	1 040
	Hiss	22 215	4 775
	Skador/klotter/skadegörelse	8 177	0
		<b>58 819</b>	<b>23 173</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	18 171	18 646
	Värme	243 356	256 357
	Vatten	52 690	49 783
	Sophämtning/renhållning	58 070	61 389
		<b>372 287</b>	<b>386 175</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	56 009	50 459
	Tomträttsavgäld	0	910
		<b>56 009</b>	<b>51 369</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>49 382</b>	<b>40 132</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>658 297</b>	<b>596 064</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 036	15 938
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	0	299
	Fritids- och trivselkostnader	6 549	5 000
	Förvaltningsarvode	36 328	35 215
	Administration	1 950	1 850
	Konsultarvode	1 748	16 302
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 250
		<b>68 104</b>	<b>79 693</b>

4

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Inga ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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 OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-3 404 372	-3 120 831
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 542	-283 542
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 687 914</b>	<b>-3 404 372</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 690 905</b>	<b>5 974 447</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	448 864	448 864
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 890 000	21 924 000
	Taxeringsvärde mark	50 045 000	39 550 000
		<b>75 935 000</b>	<b>61 474 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	73 200 000	59 600 000
	Lokaler	2 735 000	1 874 000
		<b>75 935 000</b>	<b>61 474 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	13 311	11 599
	Klientmedel hos SBC	1 053 250	931 640
		<b>1 066 561</b>	<b>943 239</b>

7

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 345 264	1 060 388
	Reservering enligt stadgar	342 500	342 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-57 624
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 687 764</b>	<b>1 345 264</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,940 %	1 500 000	2 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	0,990 %	3 000 000	3 000 000	2021-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 500 000</b>	<b>5 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-500 000	
			<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 500 000 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	392	522
	Avgifter och hyror	230 908	227 568
		<b>231 300</b>	<b>228 090</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

P

---

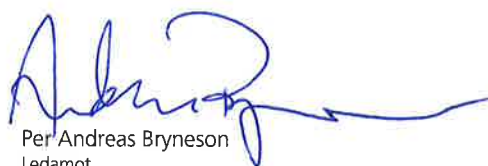
## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 26 / 5 2020



Eva Marianne Angenete  
Ledamot



Per Andreas Bryneson  
Ledamot



Bengt Olof Pontus Lidberg  
Ledamot

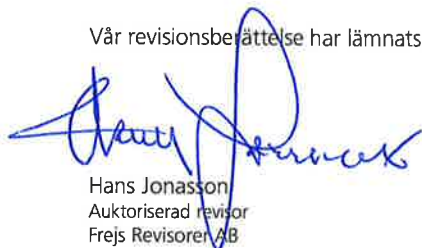


Lars Arne Carlsson Lidman  
Ledamot



Eva Birgitta Strand  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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. 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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.

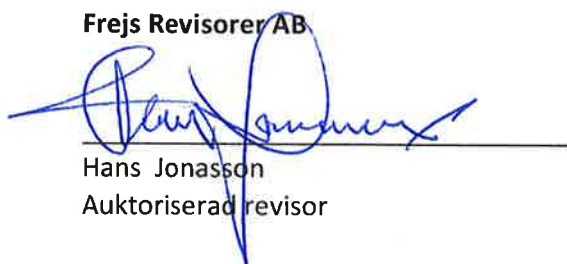
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 26 maj 2020

**Frejs Revisorer AB**



---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor