

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 att läsa om 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
Fredrik Knut Henrik Ulfsson Aschan	Ledamot
Per Andreas Bryneson	Ledamot
Bengt Olof Pontus Lidberg	Ledamot
Lars Arne Carlsson Lidman	Ledamot
Frank Sven Inge Svensson	Ledamot

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

Per Andreas Bryneson, Lars Arne Carlsson Lidman och Frank Sven Inge Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

40

### Valberedning

Eva Angenete  
Astri Lidman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

### 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.

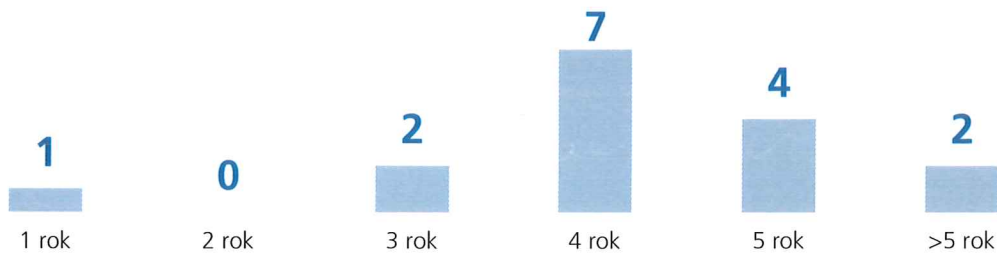
Värdeåret är 1930.

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
Antikhandel	20 m <sup>2</sup>	2019-12-31
Terapiverksamhet	45 m <sup>2</sup>	2017-09-30

*Handwritten signature*

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
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	
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
Hissar invändig renovering	2017	2017
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 Byggläsnings

### 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 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.

### Övrig information, fortsättning

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.

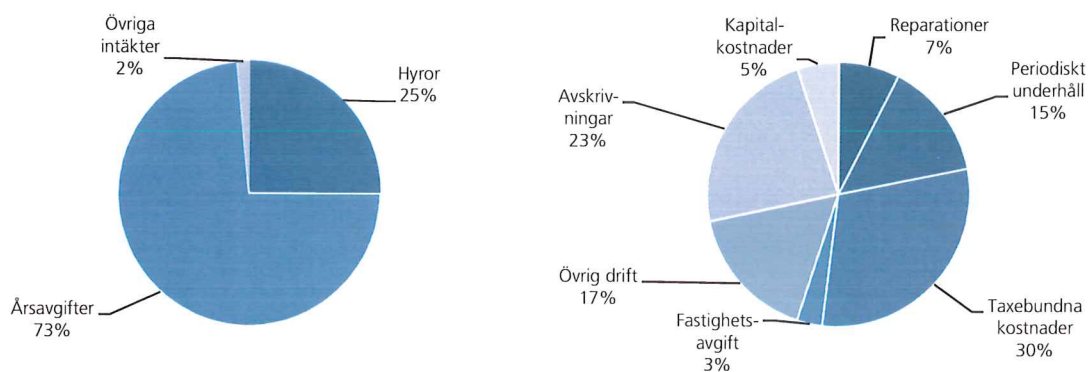
### Föreningens ekonomi

Under året gjordes en amortering på 500 000 kr av föreningens lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 060 472</b>	<b>887 371</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 308 775	1 303 464
Finansiella intäkter	132	292
Minskning kortfristiga fordringar	0	334
Ökning av kortfristiga skulder	14 621	67 279
	<b>1 323 528</b>	<b>1 371 369</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	879 599	629 063
Finansiella kostnader	62 767	69 204
Ökning av kortfristiga fordringar	3 306	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
	<b>1 445 672</b>	<b>1 198 267</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>938 328</b>	<b>1 060 472</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-122 144</b>	<b>173 101</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 1 268 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.

*tb*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## 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: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	417	417	407	397
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 460	1 427	1 428	1 429
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 603	2 820	3 037	3 037
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	7	6	5	6
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	96	89	72	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	14	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	27	71	92
Soliditet (%)	14	12	8	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	83	322	246	59
Nettoomsättning (tkr)	1 288	1 282	1 251	1 226

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	895 815	342 500	0	553 315
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 542 575</b>	<b>342 500</b>	<b>0</b>	<b>1 200 075</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-566 298	-342 500	321 947	-545 745
Årets resultat	82 999	82 999	-321 947	321 947
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-483 299</b>	<b>-259 501</b>	<b>0</b>	<b>-223 798</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 059 276</b>	<b>82 999</b>	<b>0</b>	<b>976 277</b>

*f*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	82 999
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-223 798
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-483 299</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	177 927
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-305 372</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 288 484	1 282 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 292	21 212
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 308 775</b>	<b>1 303 464</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-805 236	-557 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 363	-71 082
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-283 542	-283 542
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 163 141</b>	<b>-912 605</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>145 634</b>	<b>390 859</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 767	-69 204
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 635</b>	<b>-68 912</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>82 999</b>	<b>321 947</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>82 999</b>	<b>321 947</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	6 541 530	6 825 071
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 541 530</b>	<b>6 825 071</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 541 530</b>	<b>6 825 071</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	890 033	1 008 871
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>890 033</b>	<b>1 008 871</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>953 094</b>	<b>1 071 932</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 494 624</b>	<b>7 897 003</b>



## Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</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	895 815	553 315
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 542 575</b>	<b>1 200 075</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-566 298	-545 745
Årets resultat		82 999	321 947
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-483 299</b>	<b>-223 798</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 059 276</b>	<b>976 277</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	5 600 000	6 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 600 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	400 000	500 000
Leverantörsskulder		71 979	55 553
Skatteskulder		3 553	0
Övriga skulder		71 125	61 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	288 691	304 048
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>835 348</b>	<b>920 726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 494 624</b>	<b>7 897 003</b>

to

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
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

	2016	2015
Årsavgifter	960 880	960 880
Hyror lokaler	271 573	265 345
Hyror parkering	24 000	24 000
Hyror garage	32 000	32 000
Öresutjämning	31	27
	<b>1 288 484</b>	<b>1 282 252</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	2 785	0
Övriga intäkter	17 507	21 212
	<b>20 292</b>	<b>21 212</b>

A

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	64 290	63 002
	Fastighetsskötsel beställning	4 730	1 893
	Städning enligt beställning	0	5 500
	Sotning	0	10 783
	Hissbesiktning	2 839	2 754
	Gård	916	11 118
	Serviceavtal	11 857	11 624
	Förbrukningsmateriel	584	0
	Brandskydd	10 726	0
		<b>95 941</b>	<b>106 674</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	4 786	11 500
	Lås	0	2 931
	VVS	53 379	4 660
	Elinstallationer	10 316	8 952
	Hiss	21 102	5 451
	Tak	0	2 563
	Fönster	2 615	1 488
		<b>92 198</b>	<b>37 545</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	138 488	0
	Balkonger/altaner	39 439	0
		<b>177 927</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	17 327	14 650
	Värme	241 827	224 691
	Vatten	55 472	58 051
	Sophämtning/renhållning	51 207	48 963
		<b>365 833</b>	<b>346 355</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 309	32 959
		<b>34 309</b>	<b>32 959</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>39 028</b>	<b>34 448</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>805 236</b>	<b>557 981</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	0	300
	Juridiska åtgärder	0	10 063
	Revisionsarvode extern revisor	14 531	15 000
	Föreningskostnader	3 000	400
	Förvaltningsarvode	33 026	31 728
	Administration	2 626	1 069
	Konsultarvode	17 010	8 352
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 170	4 170
		<b>74 363</b>	<b>71 082</b>

tb

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	10 327	10 327
	Förbättringar	273 215	273 215
		<b>283 542</b>	<b>283 542</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	<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	-2 553 748	-2 270 206
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 542	-283 542
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 837 289</b>	<b>-2 553 748</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 541 530</b>	<b>6 825 071</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	448 864	448 864
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 924 000	20 016 000
	Taxeringsvärde mark	39 550 000	22 840 000
		<b>61 474 000</b>	<b>42 856 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 600 000	41 400 000
	Lokaler	1 874 000	1 456 000
		<b>61 474 000</b>	<b>42 856 000</b>

<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	10 514	10 433
	Skattefordran	4 252	1 027
	Klientmedel hos SBC	875 267	997 411
		<b>890 033</b>	<b>1 008 871</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	553 315	341 648
	Reservering enligt stadgar	342 500	211 667
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>895 815</b>	<b>553 315</b>

*Ab*

**Not 10** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,000 %	3 000 000	3 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,080 %	3 000 000	3 000 000	2018-03-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 000 000</b>	<b>6 500 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-500 000	
		<b>5 600 000</b>	<b>6 000 000</b>	

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

**Not 11** STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

**Not 12** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	0	1 050
	Förutbetalda avgifter och hyror	288 691	302 998
		<b>288 691</b>	<b>304 048</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 16 / 5 2017



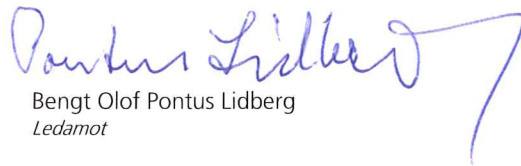
Johan Erik Angenete  
*Ledamot*



Fredrik Knut Henrik Ulfsson Aschan  
*Ledamot*



Per Andreas Bryneson  
*Ledamot*



Bengt Olof Pontus Lidberg  
*Ledamot*

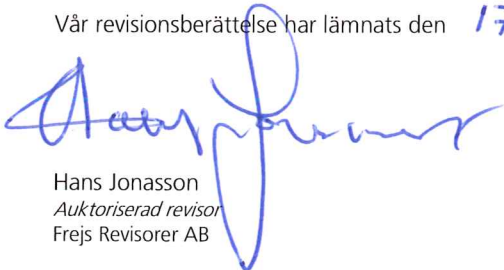


Lars Arne Carlsson Lidman  
*Ledamot*



Frank Sven Inge Svensson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2017



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 2016.

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 2016-12-31 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 revisionsmed 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 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 2016 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 årsredovisningslagen eller stadgarna.

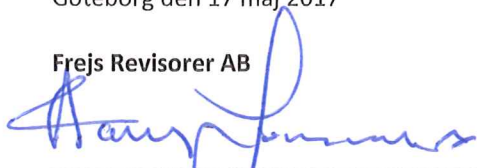
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 17 maj 2017

**Frejs Revisorer AB**



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor