

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 Arne Carlsson Lidman	Ordförande
Eva Angenete	Ledamot
Andreas Bryneson	Ledamot
Bo Christer Fredriksson	Ledamot
Bengt Olof Pontus Lidberg	Ledamot
Eva Strand	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Angenete och Bengt Olof Pontus Lidberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Johan Angenete
Magnus Strand

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

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.

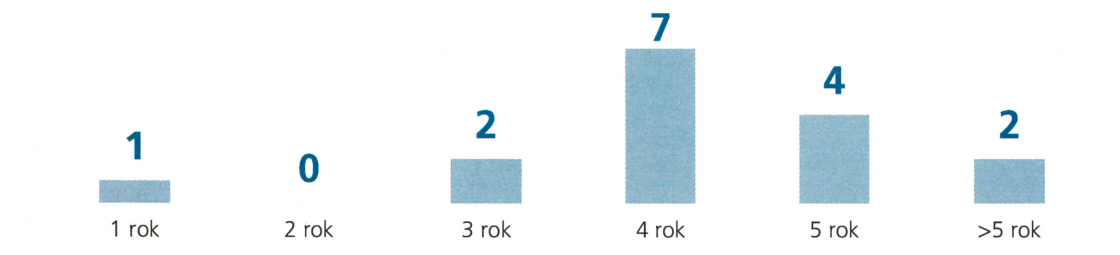
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 527 m², varav 2 305 m² utgör boyta och 222 m² 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 ²	2025-09-30
Kaféverksamhet	40 m ²	2024-09-30
Partihandel	20 m ²	2022-12-31
Kontor	45 m ²	2023-09-30

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
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 hissorgar	2017
Renovering granit utvändigt	2017
Målning fönster, dörrar	2016
gårdstrapphus samt lokalfönster	
Målning vindsfönster	2016
Underhåll balkonger	2016
Putsning och målning av gårdstrapphus 4:an	2014 - 2015
Byte vattenmätarkonsol inkommande vatten	2013
Byte armaturer i trapphus	2013
Byte till tryckstyrd värmecirkulationspump	2012
Målning av portar	2012
Tätning av fönster mot gata	2011
Renovering av fönster mot gården	2011 - 2012
Fuktsäkring av fasad mot Kjellbergsgatan	2009
Byte av termostater	2009
Byte till säkerhetsdörrar	2007
Byte av elstammar inklusive nya mätare	2007
Nya kablage för TV, tele och bredband	2007
Renovering av trapphus	2006 - 2007
Relining av stammar och installation av varmvattencirkulation	2006
Omfogning tegelfasader	2005
Renovering av balkonger	2005
Omläggning tak	2004
Planerat underhåll	År
Stenläggning gård	2022
Målning fönster mot gård	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar 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.

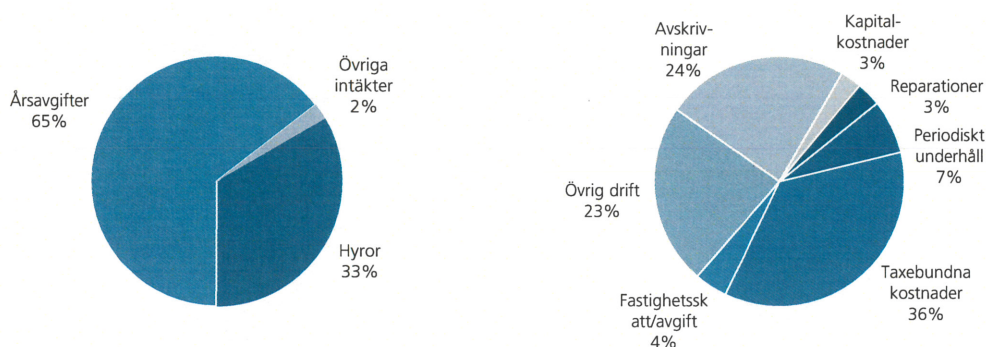
Kvarteret Taltrasten byggdes upp mellan åren 1924-1928 och var den första delen av utbyggnaden av den nya planen. Kvarteret är slutet med oregelbunden form och präglades av arkitekturidealet för 1920-talet, klassicism med sparsmakad dekor, tegelfasader och släta putsfasader in mot gården, där avsikten 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	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 088 390	1 116 311
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 341 211	1 292 309
Finansiella intäkter	494	163
Minskning kortfristiga fordringar	2 643	0
Ökning av kortfristiga skulder	30 588	0
	1 374 936	1 292 472
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	883 253	644 749
Finansiella kostnader	32 202	43 151
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 105
Minskning av långfristiga skulder	0	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 389
	915 455	1 320 394
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 547 872	1 088 390
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	459 481	-27 921

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret byttes de gamla vindsfönstren ut mot nya i aluminium.

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: 25
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	375	375	417	417
Hyor/m ² hyresrättsyta	2 006	2 001	1 868	1 713
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 692	1 692	1 952	2 169
Elkostnad/m ² totalyta	7	5	7	7
Värmekostnad/m ² totalyta	108	93	96	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	11	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	17	18	20
Soliditet (%)	36	35	29	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	143	321	323	334
Nettoomsättning (tkr)	1 313	1 265	1 371	1 337

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 305 m² bostäder och 222 m² lokaler.

A

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 480	0	0	60 480
Kapitaltillskott	586 280	0	0	586 280
Fond för yttre underhåll	2 372 764	342 500	0	2 030 264
S:a bundet eget kapital	3 019 524	342 500	0	2 677 024
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-734 184	-342 500	321 031	-712 715
Årets resultat	142 709	142 709	-321 031	321 031
S:a ansamlad förlust	-591 475	-199 791	0	-391 684
S:a eget kapital	2 428 049	142 709	0	2 285 340

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	142 709
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-391 684
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 500
summa balanserat resultat	-591 475

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

84 625
-506 850

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 312 980	1 265 172
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 231	27 137
Summa rörelseintäkter		1 341 211	1 292 309
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-821 931	-575 503
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 322	-69 246
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-283 542	-283 542
Summa rörelsekostnader		-1 166 794	-928 291
RÖRELSERESULTAT		174 417	364 019
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		494	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 202	-43 151
Summa finansiella poster		-31 708	-42 988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		142 709	321 031
ÅRETS RESULTAT		142 709	321 031

A

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	5 123 822	5 407 364
Summa materiella anläggningstillgångar	5 123 822	5 407 364
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 123 822	5 407 364
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 475
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 500 645	1 044 270
Summa kortfristiga fordringar	1 500 645	1 047 745
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	67 000	63 062
Summa kassa och bank	67 000	63 062
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 567 645	1 110 806
SUMMA TILLGÅNGAR	6 691 467	6 518 170

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 480	60 480
Kapitaltillskott		586 280	586 280
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 372 764	2 030 264
Summa bundet eget kapital		3 019 524	2 677 024
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-734 184	-712 715
Årets resultat		142 709	321 031
Summa ansamlad förlust		-591 475	-391 684
SUMMA EGET KAPITAL		2 428 049	2 285 340
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 000 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	900 000	0
Leverantörsskulder		64 991	42 146
Skatteskulder		6 538	15 738
Övriga skulder		67 000	71 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	224 889	203 821
Summa kortfristiga skulder		1 263 418	332 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 691 467	6 518 170

A

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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	864 788	864 788
Hyror lokaler	373 192	372 162
Hyror parkering	35 000	30 500
Hyror garage	40 000	40 000
Hyresrabatt	0	-44 006
Elintäkter	0	1 728
Öresutjämning	0	0
	1 312 980	1 265 172

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	2 812	0
	Övriga erhållna bidrag	0	20 745
	Försäkringsersättning	1 500	0
	Övriga intäkter	23 919	6 392
		28 231	27 137
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 056	60 971
	Fastighetsskötsel beställning	2 825	10 883
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 965	0
	Snöröjning/sandning	20 013	1 288
	Städning enligt beställning	0	322
	Sotning	7 051	0
	Hissbesiktning	3 902	6 010
	Gemensamma utrymmen	2 368	0
	Gård	2 681	2 163
	Förbrukningsmateriel	1 393	8 345
	Brandskydd	1 600	0
		109 854	89 982
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 494
	Entré/trapphus	0	825
	Lås	1 307	2 355
	VVS	825	0
	Elinstallationer	0	12 120
	Hiss	25 705	13 861
	Tak	0	20 472
	Fönster	6 096	0
	Mark/gård/utemiljö	725	0
	Garage/parkering	1 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	825	0
		36 983	53 127
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	84 625	0
		84 625	0
	Taxebundna kostnader		
	El	18 014	12 971
	Värme	272 546	234 474
	Vatten	78 000	28 418
	Sophämtning/renhållning	62 071	61 592
		430 631	337 455
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 875	44 725
	Kabel-TV	8 027	0
	Bredband	56 074	0
		109 976	44 725
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 862	50 214
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	821 931	575 503

b

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Revisionsarvode extern revisor	15 703	15 128
	Föreningskostnader	450	4 938
	Förvaltningsarvode	37 672	36 896
	Administration	2 338	1 250
	Korttidsinventarier	0	2 610
	Konsultarvode	0	3 553
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 420
		61 322	69 246

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	10 327	10 327
	Förbättringar	273 215	273 215
		283 542	283 542

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 378 819	9 378 819
	Utgående anskaffningsvärde	9 378 819	9 378 819
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 971 455	-3 687 914
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 542	-283 542
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 254 997	-3 971 455
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 123 822	5 407 364
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	448 864	448 864
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 890 000	25 890 000
	Taxeringsvärde mark	50 045 000	50 045 000
		75 935 000	75 935 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 200 000	73 200 000
	Lokaler	2 735 000	2 735 000
		75 935 000	75 935 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	19 773	18 941
	Klientmedel hos SBC	512 539	1 025 329
	Räntekonto hos SBC	968 332	0
		1 500 645	1 044 270

f

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 030 264	1 687 764
	Reservering enligt stadgar	342 500	342 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 372 764	2 030 264

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,190 %	900 000	900 000	2022-03-22
	Handelsbanken	0,600 %	1 000 000	0	2023-03-01
	Handelsbanken	0,650 %	2 000 000	0	2024-03-01
	Handelsbanken	0,000 %	0	3 000 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		3 900 000	3 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-900 000	0	
			3 000 000	3 900 000	

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

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	238	400
	Avgifter och hyror	224 651	203 421
		224 889	203 821

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att ta fram förslag på att stensätta innergården att ersätta den nuvarande asfalterade ytan.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 20 / 5 2022



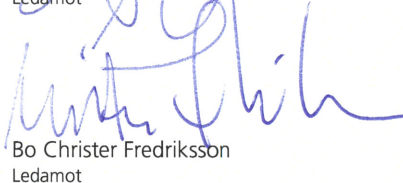
Lars Arne Carlsson Lidman
Ordförande



Eva Angenete
Ledamot



Andreas Bryneson
Ledamot



Bo Christer Fredriksson
Ledamot

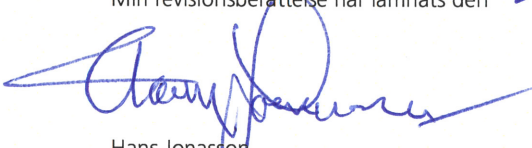


Bengt Olof Pontus Lidberg
Ledamot



Eva Strand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2022



Hans Jonasson
Auktoriserad 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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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:

└

- 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 2021 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. L

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.

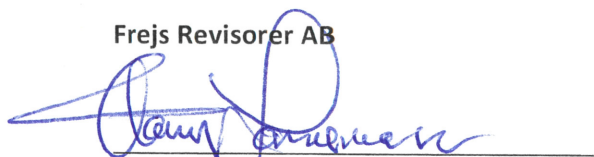
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 20 maj 2022

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor