

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Johannebergshus 2:5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2060.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-10 hos Bolagsverket.

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
Frank Sven Inge Svensson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

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

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 2018-06-11.

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.

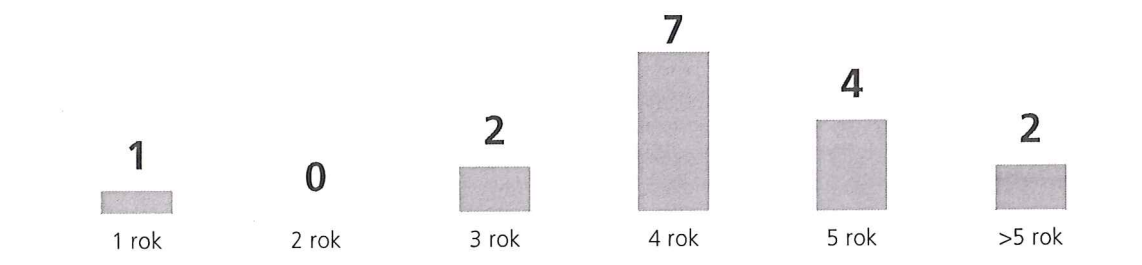
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 527 m², varav 2 305 m² utgör lägenhetsyta 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	2022-09-30
Kaféverksamhet	40 m ²	2021-09-30
Partihandel	20 m ²	2019-12-31
Butik	45 m ²	2020-09-30

Ab

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

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 karakteriserades 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.

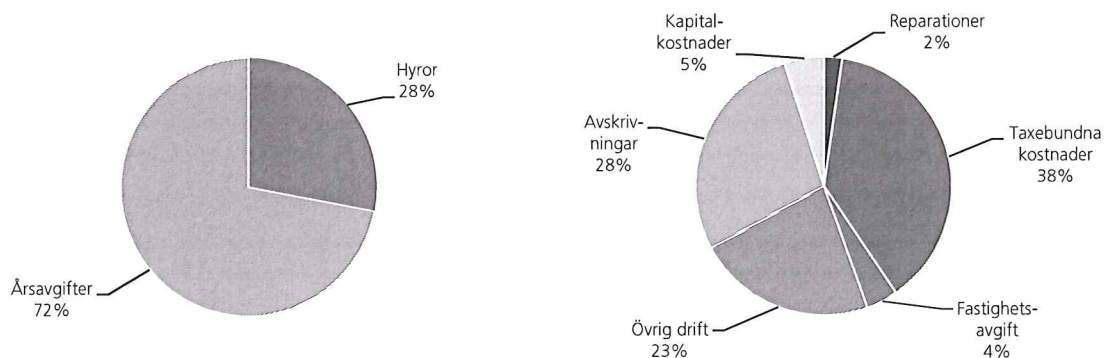


Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 088 095	938 328
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 343 262	1 316 180
Finansiella intäkter	136	93
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 919
Ökning av kortfristiga skulder	0	13 560
	1 343 398	1 333 752
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	675 756	723 868
Finansiella kostnader	50 558	60 117
Ökning av kortfristiga fordringar	752	0
Minskning av långfristiga skulder	600 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	109 725	0
	1 436 791	1 183 985
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	994 702	1 088 095
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-93 393	149 767

*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 1 337 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: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	417	417	417	417
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 713	1 575	1 460	1 427
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 169	2 430	2 603	2 820
Elkostnad/m ² totalyta	7	9	7	6
Värmekostnad/m ² totalyta	101	84	96	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	21	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	24	25	27
Soliditet (%)	24	18	14	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	334	249	83	322
Nettoomsättning (tkr)	1 337	1 310	1 288	1 282

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

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	1 345 264	342 500	-57 624	1 060 388
S:a bundet eget kapital	1 992 024	342 500	-57 624	1 707 148
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-684 001	-342 500	306 371	-647 872
Årets resultat	333 542	333 542	-248 747	248 747
S:a ansamlad förlust	-350 459	-8 958	57 624	-399 125
S:a eget kapital	1 641 565	333 542	0	1 308 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	333 542
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-341 501
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 500
summa balanserat resultat	-350 459

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-350 459
----------------------------------	-----------------

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 336 870	1 309 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 392	6 392
Summa rörelseintäkter		1 343 262	1 316 180
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-596 064	-646 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 693	-77 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 542	-283 542
Summa rörelsekostnader		-959 298	-1 007 409
RÖRELSERESULTAT		383 964	308 771
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 558	-60 117
Summa finansiella poster		-50 422	-60 024
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		333 542	248 747
ÅRETS RESULTAT		333 542	248 747



Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	5 974 447	6 257 988
Summa materiella anläggningstillgångar	5 974 447	6 257 988
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 974 447	6 257 988
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	943 239	1 035 881
Summa kortfristiga fordringar	943 239	1 035 881
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	63 062	63 062
Summa kassa och bank	63 062	63 062
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 006 301	1 098 942
SUMMA TILLGÅNGAR	6 980 748	7 356 931

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	60 480	60 480
Kapitaltillskott	586 280	586 280
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 060 388
Summa bundet eget kapital	1 992 024	1 707 148
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-684 001	-647 872
Årets resultat	333 542	248 747
Summa fritt eget kapital	-350 459	-399 125
SUMMA EGET KAPITAL	1 641 565	1 308 023
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 000 000
Summa långfristiga skulder	4 500 000	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	600 000
Leverantörsskulder	38 103	74 502
Skatteskulder	1 865	4 633
Övriga skulder	71 125	71 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	298 648
Summa kortfristiga skulder	839 183	1 048 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 980 748	7 356 931

A

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	960 880	960 880
Hyror lokaler	318 546	292 878
Hyror parkering	24 000	24 000
Hyror garage	32 000	32 000
Elintäkter	1 416	0
Öresutjämning	29	30
	1 336 870	1 309 788

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	6 392	6 392
	6 392	6 392

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	55 058	65 133
	Fastighetskötsel beställning	4 534	7 437
	Fastighetskötsel gård beställning	5 365	1 075
	Snöröjning/sandning	6 250	8 629
	Städning enligt beställning	0	1 980
	Hissbesiktning	4 186	2 893
	Myndighetstillsyn	3 750	0
	Gemensamma utrymmen	129	4 556
	Gård	5 824	10 160
	Serviceavtal	6 624	6 626
	Förbrukningsmateriel	3 495	3 997
		95 215	112 486
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	13 600	0
	Entré/trapphus	2 965	22 717
	VVS	793	20 399
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 348
	Elinstallationer	1 040	4 973
	Hiss	4 775	1 666
		23 173	55 103
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	34 874
	Huskropp utvändigt	0	22 750
		0	57 624
	Taxebundna kostnader		
	El	18 646	21 915
	Värme	256 357	212 512
	Vatten	49 783	53 234
	Sophämtning/renhållning	61 389	47 505
		386 175	335 166
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 459	45 857
	Tomträttsavgäld	910	0
		51 369	45 857
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 132	39 780
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	596 064	646 016

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	15 938	15 469
	Föreningskostnader	388	5 660
	Styrelseomkostnader	299	588
	Fritids- och trivselkostnader	5 000	3 549
	Förvaltningsarvode	35 215	33 938
	Administration	1 850	2 995
	Konsultarvode	16 302	11 483
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 250	4 170
		79 693	77 852

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft anställda under året.		
	Inga ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	10 327	10 327
	Förbättringar	273 215	273 215
		283 542	283 542
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 378 819	9 378 819
	Utgående anskaffningsvärde	9 378 819	9 378 819
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 120 831	-2 837 289
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 542	-283 542
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 404 372	-3 120 831
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 974 447	6 257 988
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	448 864	448 864
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 924 000	21 924 000
	Taxeringsvärde mark	39 550 000	39 550 000
		61 474 000	61 474 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 600 000	59 600 000
	Lokaler	1 874 000	1 874 000
		61 474 000	61 474 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	11 599	10 847
	Klientmedel hos SBC	931 640	1 025 034
		943 239	1 035 881

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 060 388	895 815
	Reservering enligt stadgar	342 500	342 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-57 624	-177 927
	Vid årets slut	1 345 264	1 060 388

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,940 %	2 000 000	2 600 000	Rörligt
	Handelsbanken	0,990 %	3 000 000	3 000 000	2021-03-20
	Summa skulder till kreditinstitut		5 000 000	5 600 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-600 000	
			4 500 000	5 000 000	

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

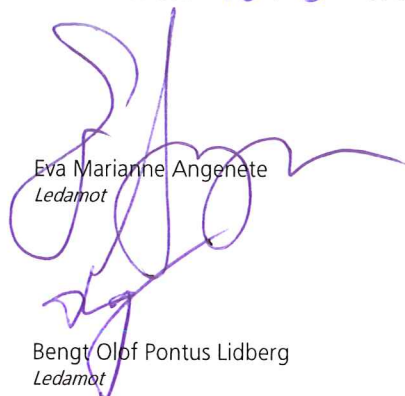
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	522	722
	Avgifter och hyror	227 568	297 926
		228 090	298 648

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 15 / 5 2019



Eva Marianne Angenete
Ledamot



Per Andreas Bryneson
Ledamot



Bengt Olof Pontus Lidberg
Ledamot



Lars Arne Carlsson Lidman
Ledamot

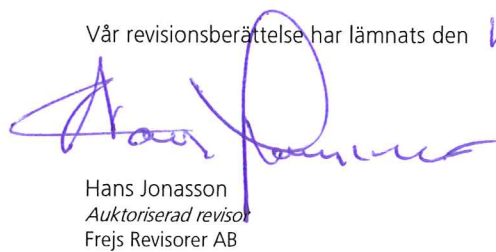


Eva Birgitta Strand
Ledamot



Frank Sven Inge Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 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 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 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

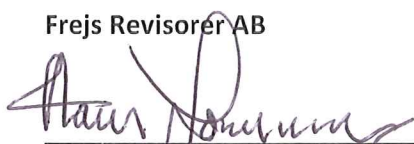
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 16 maj 2019

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor