



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Johanneberg 1937 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8899 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

| Fastighet        | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|---------------|----------------------|
| Johanneberg 42:1 | 1936-10-12    | 1938                 |
| Johanneberg 42:2 | 1936-10-12    | 1937                 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 102   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 714                    |
| 23    | p-platser                             | 0                        |
| 2     | lokaler (hyresrätt)                   | 137                      |

Totalt 127 objekt4 851

Föreningens lägenheter fördelas på: 86 st 2 rok, 16 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Tomas Nilsson          | Ordförande | 2014-06-04 |            |
| Bo Mattsson            | Ledamot    | 2014-06-04 |            |
| Klas Sjödel            | Ledamot    | 2021-11-12 |            |
| Olle Höglom            | Ledamot    | 2014-06-04 |            |
| Samuel Eksmo           | Ledamot    | 2022-10-10 |            |
| Klara Stenström        | Ledamot    | 2023-08-20 |            |
| Linus Hansen           | Ledamot    | 2022-10-10 |            |
| Anna Bolling Kärrå     | Suppleant  | 2017-09-03 |            |
| Nils Olov Vikto Olsson | Suppleant  | 2023-08-20 | 2024-09-12 |
| Jasper Daemen          | Suppleant  | 2023-08-20 |            |
| Elin Madelene Hertzman | Suppleant  | 2024-09-12 |            |
| Liwia Larsson          | Suppleant  | 2019-06-05 | 2024-09-12 |
| Stephie Do             | Suppleant  | 2024-09-12 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Nilsson, Klara Stenström, Anna Bolling Kärrå, Jasper Daemen, Elin Hertzman och Stephie Do.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Johan Storm med Erik Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Klingberg (sammankallande) och Lars Englund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-23, stämman godkände förslag till nya stadgar i det första av två beslut. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-30.

En extra föreningsstämma antog uppdaterade stadgar som förtydligar kostnadsfördelningen för balkongernas underhåll.

Arbetena med relining av bottenplattorna och byte av avloppsstammar i källarna avslutades under vinter/våren.

Under hösten inspekterades värmecentralen och vissa pumpar och andra komponenter kommer att bytas för att förbättra anläggningens effektivitet och öka driftsäkerheten.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal     | Åtgärd                                                                                            |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1982      | Tilläggsisolering och montering av plåtfasader                                                    |
| 1983      | Stamrenovering och installation av nya badrum och kök samt trefas el till varje lägenhet          |
| 1993      | Byte till treglasfönster                                                                          |
| 1999      | Installation av nätverk för bredband, telefoni och fastighetsautomation                           |
| 2004      | Renovering av flertalet badrum                                                                    |
| 2005      | Omvandling av två outhyrda vindslokaler till yta för etagelägenheter                              |
| 2006      | Målning av trapphus och byte av porttelefoner och passersystem                                    |
| 2016      | Satsning på utemiljön med robotgräsklippare, nya grillar, nya planteringar och beskärning av träd |
| 2020      | Dräneringsarbeten kring hus 1                                                                     |
| 2021      | Balkonger för flertalet lägenheter                                                                |
| 2023      | Ny beläggning på parkeringsplatser och reparation av mur                                          |
| 2023/2024 | Förbättringsåtgärder för avlopp: relining av bottenplatta                                         |
| 2023/2024 | Installation av fordonsladdare                                                                    |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Åtgärd                                          |
|-------|-------------------------------------------------|
| 2025  | Uppgraderingar av värme- och elanläggningar     |
| 2025  | Uppgradering av bredbandsnät mellan byggnaderna |
| 2026  | Förnyad kontroll av tak                         |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 25 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 277   | 275   | 58    | 149   | 204   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 809   | 835   | 861   | 887   | 913   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 832   | 859   | 886   | 913   | 940   |
| Räntekänslighet, %                     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 211   | 190   | 189   | 178   | 143   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 844   | 772   | 658   | 658   | 658   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91    | 93    | 94    | 94    | 94    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 902   | 806   | 711   | 708   | 707   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 253 | 3 865 | 3 450 | 3 433 | 3 429 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 606   | 947   | -402  | 442   | 126   |
| Soliditet, %                           | 63    | 55    | 57    | 58    | 31    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 118 850                    | 0                                                                      | 0                         | 118 850                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 297 340                    | 0                                                                      | 0                         | 297 340                    |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 5 769 189                  | 0                                                                      | 460 034                   | 6 229 223                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>6 185 379</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>460 034</b>            | <b>6 645 413</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 609 187                    | 947 380                                                                | -460 034                  | 1 096 534                  |
| Årets resultat, kr                    | 947 380                    | -947 380                                                               | 605 782                   | 605 782                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 556 567</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>145 748</b>            | <b>1 702 316</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>7 741 946</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>605 782</b>            | <b>8 347 729</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 795 000 kr samt ianspråktagande skett med 334 967 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 556 567        |
| Årets resultat, kr                                  | 605 782          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -795 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 334 967          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 702 316</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>1 702 316</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 253 000                | 3 864 609                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 124 077                  | 46 471                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 377 077</b>         | <b>3 911 080</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 801 883               | -2 220 720               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -223 435                 | -138 976                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -230 909                 | -283 036                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -404 478                 | -210 187                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 660 706</b>        | <b>-2 852 919</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>716 371</b>           | <b>1 058 161</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 34 648                   | 31 514                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -145 236                 | -142 295                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-110 589</b>          | <b>-110 781</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>605 782</b>           | <b>947 380</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>605 782</b>           | <b>947 380</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>605 782</b>           | <b>947 380</b>           |



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 10 | 10 070 180        | 6 991 061         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 11 | 0                 | 0                 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 0                 | 3 162 874         |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>10 070 180</b> | <b>10 153 934</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 13 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>10 070 680</b> | <b>10 154 434</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 1 032             | 304               |
| Aktuell skattefordran                        | Not 14 | 226 059           | 0                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 15 | 1 378 615         | 2 188 282         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 172 440           | 156 962           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 778 146</b>  | <b>2 345 548</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 17 | 900 000           | 1 200 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>900 000</b>    | <b>1 200 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               |        | 410 652           | 309 711           |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>410 652</b>    | <b>309 711</b>    |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>3 088 798</b>  | <b>3 855 259</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>13 159 478</b> | <b>14 009 694</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 416 190   | 416 190   |
| Fond för yttre underhåll  | 6 229 223 | 5 769 189 |
| Summa Bundet eget kapital | 6 645 413 | 6 185 379 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 1 096 534 | 609 187   |
| Årets resultat           | 605 782   | 947 380   |
| Summa Fritt eget kapital | 1 702 316 | 1 556 567 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 8 347 729 | 7 741 946 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 1 457 626 | 2 512 962 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 1 457 626 | 2 512 962 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 2 464 810 | 1 536 434 |
| Leverantörsskulder                              |        | 312 990   | 1 578 622 |
| Skatteskulder                                   |        | 12 655    | 20 067    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 19 | 63 658    | 131 002   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 20 | 500 010   | 488 660   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 3 354 123 | 3 754 785 |

|               |  |           |           |
|---------------|--|-----------|-----------|
| Summa Skulder |  | 4 811 749 | 6 267 747 |
|---------------|--|-----------|-----------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 13 159 478 | 14 009 694 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 716 371                  | 1 058 161                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 404 478                  | 210 187                  |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 404 478                  | 210 187                  |
| Erhållen ränta                                                               | 26 329                   | 31 514                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -146 263                 | -145 539                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 000 914                | 1 154 323                |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -157 542                 | -61 572                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -1 328 011               | 1 216 003                |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -1 485 553               | 1 154 430                |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | -484 639                 | 2 308 753                |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -320 724                 | -3 162 874               |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -320 724                 | -3 162 874               |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -126 960                 | -126 960                 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -126 960                 | -126 960                 |
| Årets kassaflöde                                                             | -932 323                 | -981 080                 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 3 529 881                | 4 510 961                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 2 597 558                | 3 529 881                |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|              |       |
|--------------|-------|
| Byggnader:   | 1,37% |
| Relining:    | 5%    |
| Laddstolpar: | 10%   |
| Uteplats:    | 7%    |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övrig kommentar**

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 3 781 632                | 3 450 786                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring     | 141 500                  | 0                        |
|       | Hyror lokaler                                   | 157 824                  | 148 068                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 90 450                   | 68 065                   |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 1 585                    | 0                        |
|       | Hyror informationsöverföring                    | 0                        | 142 500                  |
|       | Hyror övrigt                                    | 1 800                    | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                         | 79 833                   | 55 255                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>4 254 625</b>         | <b>3 864 674</b>         |
|       | Hyresbortfall                                   | -1 625                   | -65                      |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-1 625</b>            | <b>-65</b>               |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>4 253 000</b>         | <b>3 864 609</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 124 077                  | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 0                        | 46 471                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>124 077</b>           | <b>46 471</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -495 656                 | -327 895                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -28 265                  | -21 846                  |
|       | Reparationer                                    | -177 566                 | -205 684                 |
|       | Planerat underhåll                              | -334 966                 | -174 990                 |
|       | Försäkringsskador                               | -124 077                 | 0                        |
|       | El                                              | -130 268                 | -151 298                 |
|       | Uppvärmning                                     | -665 547                 | -572 170                 |
|       | Vatten                                          | -229 317                 | -197 111                 |
|       | Sophämtning                                     | -139 228                 | -138 890                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -27 484                  | -25 696                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -12 081                  | 0                        |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -179 110                 | -174 927                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -221 730                 | -213 067                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -36 589                  | -17 145                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 801 883</b>        | <b>-2 220 720</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -27 658                  | 0                        |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -89 094                  | -64 510                  |
|       | Extern revision                                                                          | -16 875                  | -18 125                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -26 575                  | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -39 600                  | -39 600                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -5 661                   | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -17 973                  | -16 740                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-223 435</b>          | <b>-138 976</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -139 579                 | -2 908                   |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -5 219                   | -5 089                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -32 332                  | -236 285                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -51 858                  | -38 104                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -1 922                   | -650                     |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-230 909</b>          | <b>-283 036</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -359 671                 | -205 600                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -44 807                  | -4 587                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-404 478</b>          | <b>-210 187</b>          |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 32 462                   | 0                        |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 2 186                    | 31 514                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>34 648</b>            | <b>31 514</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -142 572                 | -140 188                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -2 664                   | -2 107                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-145 236</b>          | <b>-142 295</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 15 050 088         | 15 050 088         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 578 000            | 578 000            |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 154 022            | 154 022            |
|        | Årets investeringar                                                   | 3 520 565          | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>19 302 675</b>  | <b>15 782 110</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -8 791 049         | -8 580 862         |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -441 446           | -210 187           |
|        | Omklassificeringar                                                    | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-9 232 495</b>  | <b>-8 791 049</b>  |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>10 070 180</b>  | <b>6 991 061</b>   |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 60 000 000         | 60 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 662 000            | 662 000            |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 98 000 000         | 98 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 623 000            | 623 000            |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>159 285 000</b> | <b>159 285 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 14 172 300         | 14 172 300         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>14 172 300</b>  | <b>14 172 300</b>  |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 1 590 391          | 1 590 391          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>1 590 391</b>   | <b>1 590 391</b>   |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -1 590 391         | -1 590 391         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-1 590 391</b>  | <b>-1 590 391</b>  |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 3 162 874          | 0                  |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                  | 3 162 874          |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -3 162 874         | 0                  |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>           | <b>3 162 874</b>   |

| Not 13 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                  |                  |
|        | Ingående värde andel i HSB                                | 500              | 500              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| Not 14 | Aktuell skattefordran                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Aktuell skattefordran</i>                              |                  |                  |
|        | Aktuell skattefordran                                     | 226 059          | 0                |
|        | <i>Summa Aktuell skattefordran</i>                        | <b>226 059</b>   | <b>0</b>         |
| Not 15 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 1 286 906        | 2 020 169        |
|        | Övriga fordringar                                         | 91 709           | 168 113          |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>1 378 615</b> | <b>2 188 282</b> |
| Not 16 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 8 319            | 0                |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 164 121          | 156 962          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>172 440</b>   | <b>156 962</b>   |
| Not 17 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                  |                  |
|        | Placeringar HSB                                           | 900 000          | 1 200 000        |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>900 000</b>   | <b>1 200 000</b> |

**Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek        | 4,09%            | 2027-10-30        | 1 484 786        | 27 160                      |
| Stadshypotek        | 1,05%            | 2025-03-01        | 1 028 176        | 83 936                      |
| Stadshypotek        | 3,9%             | 2025-03-10        | 1 409 474        | 15 864                      |
|                     |                  |                   | <b>3 922 436</b> | <b>126 960</b>              |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 1 457 626 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 27 160    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 2 437 650 |
| Kortfristig del                                           | 2 464 810 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 126 960   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 507 840   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,22%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

|                             |               |                |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Momsskuld                   | 0             | 79 379         |
| Övriga kortfristiga skulder | 63 658        | 51 623         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>63 658</b> | <b>131 002</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 359 761        | 341 572        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 9 585          | 10 612         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 130 664        | 136 476        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>500 010</b> | <b>488 660</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Johanneberg 1937 i Göteborg, org.nr. 757200-8899

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Johanneberg 1937 i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Johanneberg 1937 i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Storm  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Johanneberg 1937 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOMAS NILSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 23:33:24



**OLLE HÖGBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 06:20:57



**SAMUEL EKSMO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 07:35:10



**KLAS SJÖDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 06:19:14



**KLARA STENSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 07:14:31



**LINUS HANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:06:34



**JOHAN STORM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 10:55:43



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:45:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Johanneberg 1937 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN STORM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 10:56:27



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:46:29



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.