



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 ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 714
23	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	137
Totalt 127 objekt		4 851

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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
S:a bundet eget kapital, kr	6 185 379	0	460 034	6 645 413
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	609 187	947 380	-460 034	1 096 534
Årets resultat, kr	947 380	-947 380	605 782	605 782
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 556 567	0	145 748	1 702 316
S:a eget kapital, kr	7 741 946	0	605 782	8 347 729

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 702 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 702 316

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 253 000	3 864 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 077	46 471
Summa Rörelseintäkter		4 377 077	3 911 080
Rörelsekostnader			
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
Summa Rörelsekostnader		-3 660 706	-2 852 919
Rörelseresultat		716 371	1 058 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 648	31 514
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-145 236	-142 295
Summa Finansiella poster		-110 589	-110 781
Resultat efter finansiella poster		605 782	947 380
Resultat före skatt		605 782	947 380
Årets resultat		605 782	947 380



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>		10 070 180	10 153 934
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 070 680	10 154 434

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>		1 778 146	2 345 548
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	900 000	1 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		900 000	1 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		410 652	309 711
<i>Summa Kassa och bank</i>		410 652	309 711
Summa Omsättningstillgångar		3 088 798	3 855 259
Summa Tillgångar		13 159 478	14 009 694

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 2024-12-31	2023-01-01 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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 2024-12-31	2023-01-01 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>	4 254 625	3 864 674
	Hyresbortfall	-1 625	-65
	<i>Summa</i>	-1 625	-65
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 253 000	3 864 609
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	124 077	0
	Övriga sekundära intäkter	0	46 471
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	124 077	46 471
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	-2 801 883	-2 220 720

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	-223 435	-138 976
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	-230 909	-283 036
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	-404 478	-210 187
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	34 648	31 514
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	-145 236	-142 295

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>	19 302 675	15 782 110
	<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>	-9 232 495	-8 791 049
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 070 180	6 991 061
	<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>	159 285 000	159 285 000
	<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>	14 172 300	14 172 300
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>	1 590 391	1 590 391
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 590 391	-1 590 391
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 590 391	-1 590 391
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
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>	0	3 162 874

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>	500	500
Not 14	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	226 059	0
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	226 059	0
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>	1 378 615	2 188 282
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>	172 440	156 962
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>	900 000	1 200 000

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
			3 922 436	126 960

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>	63 658	131 002

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>	500 010	488 660

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. 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 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.