



Org Nr: 757200-8899

Styrelsen för HSB brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Org.nr: 757200-8899

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse för Brf Johanneberg 1937

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Mål och visioner

Bostadsrättsföreningen brf Johanneberg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg. Bostadsrättsföreningen Johanneberg 1937 strävar efter att vara en modern förening i ett attraktivt område i Göteborg. Samtidigt försöker vi tillvarata känslan av att bo i en lugn stadsdel genom att till exempel satsa på vår uppskattade trädgård. Föreningen har under flera år haft ambitionen att tidigt utnyttja moderna tekniska lösningar. Det har bland annat resulterat i att vi äger egna nät för bredband och telefoni, vilket ger oss möjlighet att fritt välja operatörer. För närvarande har föreningen förmånliga avtal med Alltele. Styrningen av värme, vatten, ventilation och lås/säkerhetsinstallationer är datoriserad, vilket medför ett enkelt handhavande och möjlighet till optimering. Föreningen försöker även att hålla en miljövänlig profil, till exempel genom vårt bekväma sopsorteringssystem.

Det goda boendet

Föreningens mål är att stärka samvaron och känslan av att bo i gemensamt ägda fastigheter. Det stora antalet överlåtelse varje år gör detta till en utmaning, men de senaste årens satsning på information och aktiviteter har visat att det finns ett stort engagemang bland medlemmarna. Trädgården mellan husen försöker föreningen göra så attraktiv som möjligt, så att den blir en mötesplats och inbjuder till aktiviteter. En fin uteplats har anlagts med bänkar, bord, parasoll, grillar och belysning. Gräsmattan mellan husen har rensats från sly och buskar för att inbjuda till trädgårdsaktiviteter. Föreningen har två skrindor med trädgårdsspel (boule, krocket, kubb m.m.), vilket ytterligare lockar till nyttjande av den öppna gräsytan.

Föreningen har sedan flera år ett praktiskt sopsorteringssystem, vilket gör att vi effektivt kan separera komposterbart avfall från restavfall. Den omedelbara närheten till två av Förpacknings- och tidningsinsamlingens återvinningsstationer är en stor tillgång i föreningens miljövänliga strävan. Fyra gånger per år beställer föreningen en container där medlemmarna kan slänga grovsopor som skickas för sortering och återvinning. Dessutom beställs en container för elektronikavfall en gång per år.

För att informationsflödet skall gå snabbt och smidigt läggs alla löpande nyheter ut på föreningens hemsida johanneberg1937.se. Föreningen har även en informationskanal genom TV-nätet där de senaste nyheterna och den viktigaste kontaktinformationen om föreningen visas.

Lägenheter och lokaler

Föreningen äger två fastigheter, Johanneberg 42:1 (Hus 1 med adresserna Engdahlsgatan 2 samt Gibraltargatan 19A-D) och Johanneberg 42:2 (Hus 2 med adresserna Engdahlsgatan 4 samt Engdahlsgatan 4A-D), med sammanlagt 102 lägenheter och två affärslokaler. Den totala ytan på fastigheterna uppgår till 4851m².

Historik

Husen byggdes 1937 och har sedan dess varit bostadsrätter. 1982 byttes fasaderna till nuvarande plåtfasader, vilka är mycket robusta och underhållsfria. Under 2008 tvättades fasaderna från alger och smuts med högtryckstvätt, samt behandlades med ett smutsavstötande medel. ROT-renovering utfördes 1982-83 och innebar i korthet att avloppsstammar, vattenledningsrör och elledningar byttes. Taket lades om till cementtakpannor, vilka visat sig vara mycket hållbara. Trapphusen, kök och badrum renoverades och el-kontakter i lägenheterna byttes ut från enkla till dubbla och på känsliga ställen, såsom kök, till jordade. 1992-93 byttes samtliga fönster ut till moderna treglasfönster. 1999 utfördes dränering av Hus 1 (Engdahlsgatan 2 samt Gibraltargatan 19A-D) då detta utsattes för stort vattentryck. Under 2004 och 2005 renoverades samtliga badrum med äldre golvbrunnskonstruktion. Under 2006 renoverades trapphusen och fick ny belysning, ljudabsorbenter och färgsättning. Dränering utfördes år 2006 runt Hus 2 (Engdahlsgatan 4 samt Engdahlsgatan 4A-D) och på västra sidan av Hus 1 för att minska risken för framtida fuktskador.

IT-nät

År 1999 installerades ett data-/tele-/signálnät. Datanätet har uppdaterats med ny aktiv utrustning och gör det möjligt att erbjuda en mycket konkurrenskraftig tjänst. 2010 tecknades ett nytt avtal med leverantören Alltele som medför att månadsavgiften för internetabonnemang sänktes från andra kvartalet 2011 – från 200 till 125 kr. För telefoni har föreningen sedan år 2003 ett avtal med Alltele som ett billigare alternativ till tjänster via Telias/Skanovas nät. Signálnätet används för energibesparande styrning av värme och ventilation samt för ökad säkerhet genom brandlarm och passersystem. Under 2003 installerades en informationskanal över tv-nätet som komplement till föreningens webbsida. Sedan 2005 har föreningen ett webbaserat bokningssystem för tvättstugor och grillar. Informations-/bokningsterminaler finns i varje fastighet för de medlemmar som saknar tillgång till internet.

Parkeringsplatser

Föreningen har 23 parkeringsplatser och kötiden för att få en plats är för närvarande cirka 3 år. Månadsavgiften för en parkeringsplats var under 2016 250 kr, vilket är avsevärt billigare än boendeparkering i området (utan garanterad plats). Avgiftens storlek är kopplad till index.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Elinstallationer

Äldre lysrörsarmaturer och elinstallationer i allmänna utrymmen har bytts och kompletterats med närvarosensorer ut i syfte att förbättra belysningen, sänka energiförbrukningen och förbättra brandsäkerheten.

Trapphus

Under hösten 2015 påbörjades ett projekt med montering av rostfri list samt plåt mot väggarna på varje trappsteg i alla trappuppgångar. Plåten skyddar mot framtida putsskador på väggarna. Projektet avslutades under sommaren 2016.

Lokal 1001 (frisörsalong)

Under våren 2016 byttes glaspartiet på lokal 1001.

Trädgård

Under våren 2015 påbörjades ett trappbygge vid föreningens andra uteplats för att förenkla åtkomsten för de boende. Projektet avslutades hösten 2016 med installation av trappräcke.

Under sommaren 2016 genomfördes ett jordförbättringsarbete på gräsytan mellan fastigheterna.

Under sommaren 2016 genomfördes en nyplantering av 50 m häck vid gångbanan mellan hus 1 och 2.

Under sommaren 2016 installerades en robotgräsklippare som klipper gräsytan mellan fastigheterna.

Under hösten 2016 utfördes en högtrycksspolning av avlopp i samtliga lägenheter i föreningen.

Under vintern 2016/2017 genomfördes en trädbeskärning av arborist på de fyra största träden på gräsytan samt fällning av ett mindre träd vid norra uteplatsen.

Underhåll, reparationer och investeringar

Föreningen avsätter varje år pengar till en yttre underhållsfond för att täcka periodiskt återkommande underhåll och för att sprida utgifterna jämnt under flera år. Det finns en översiktlig 30-årsplan för kommande underhåll samt en mer detaljerad 5-årsplan som uppdateras varje år. Observera att pengar till nyinvesteringar och reparationer inte tas ur underhållsfonden. Nyinvesteringar skrivs i regel av enligt en avskrivningsplan (om inte pengar avsatts speciellt därtill i underhållsplanen).

Under året har följande periodiskt/planerade underhåll gjorts

Det totala underhållet uppgick år 2016 till 916 719 kr.

Den totala reparationskostnaden år 2016 uppgick till 181 265 kr

Förväntad framtida utveckling.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och därför lämnas avgiften oförändrad inför 2017. Under 2017 kommer föreningen att fortsätta arbetet enligt underhållsplanen. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att hålla en hög boendestandard.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2016. 13 personer närvarade och 11 personer på röstlängden.

Ägarförhållanden, medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 168 (164) medlemmar och 102 lägenheter. Under 2016 har totalt 9 (15) lägenheter överlåtits varav två 39m² (överlåtelsepris 2 220 000 - 2 450 000 kr), tre 43m² (överlåtelsepris 2 230 000 - 2 900 000 kr), en 45,5m² (överlåtelsepris 2 725 000 kr) och tre 57m² (överlåtelsepris 2 775 000 - 2 935 000 kr).

Styrelsen

Styrelsens sammansättning före ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2016

Post	Namn	Ansvarsområde
Ordförande	Tomas Nilsson	IT-ansvarig
Vice ordförande	Bo Mattsson	Fastighetsansvarig
Ledamot	Olle Höglom	Bitr. Fastighetsansvarig
Ledamot	Johanna Nätterlund	Ekonomiansvarig
HSB representant	Kågan Karlsson	
Suppleanter	Linus Månsson Joachim Malm Anna Bolling Kärrå David Breideby Karin Dandanelle	Sekreterare, Bitr. Ekonomi Bitr. IT-ansvarig Informationsansvarig Upphandlingsansvarig

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2016

Post	Namn	Ansvarsområde
Ordförande	Tomas Nilsson	IT-ansvarig
Vice ordförande	Bo Mattsson	Fastighetsansvarig
Ledamot	Olle Höglom	Bitr. fastighetsansvarig
Ledamot	Johanna Nätterlund	Ekonomiansvarig
HSB representant	Kågan Karlsson	
Suppleanter	Linus Månsson Karin Dandanelle Anna Bolling Kärrå David Breideby	Sekreterare, Bitr. Ekonomi Bitr. IT-ansvarig Informationsansvarig Upphandlingsansvarig

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två år och styrelsens suppleanter väljs på ett år. I tur att avgå alternativt kandidera för omval vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Johanna Nätterlund.

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Tomas Nilsson, Bo Mattson, Olle Höglom och Johanna Nätterlund, två i förening.

Revisorer

På föreningsstämman 2016 utsågs Johan Svensson till revisor och Annika Larsson till revisorsersättare.

De har tillsammans med en av HSB Göteborg utsedd revisor verkat som revisorer.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Tomas Nilsson har verkat som föreningens representant i HSB:s fullmäktige med övriga styrelsemedlemmar som suppleanter.

Valberedning

Till valberedningen för verksamhetsåret 2016/2017 utsågs Lars Englund (sammankallande), Lena Lind och Johan Svensson.

FLERSÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	3 414	3 409	3 398	3 400	3 605
Resultat efter finansiella poster i tkr	-166	516	313	583	106
Balansomslutning i tkr	10 759	14 512	14 033	15 778	15 203
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	657	657	657	657	683
Fond för yttre underhåll tkr	3 220	2 705	2 472	1 928	1 525
Soliditet	38%	30%	27%	25%	19%
Räntekostnad kr/m ²	34	44	77	85	103
Belåning kr/m ²	1 227	1 968	1 982	2 005	2 389
Avsättning underhållsfond kr/m ²	138	134	134	130	130

Avgifter och hyror

När budget för år 2017 behandlades beslutade styrelsen om oförändrad årsavgift.

Resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016 uppgår, innan uttag ur underhållsfonden för räkenskapsårets underhåll och avsättning till underhållsfonden för kommande underhåll, till en förlust på 166 191kr. Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 18)

Eget kapital IB	4 310 656 kr
Årets förändring	-166 191 kr
Eget kapital UB	4 144 466 kr

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition

Årets underhållskostnad: 916 719 kr

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat:	674 197 kr
<u>Årets resultat:</u>	<u>-166 191 kr</u>
Summa:	508 006 kr

Styrelsen föreslår att stämman beslutar ta ut 916 719 kr ur underhållsfonden samt avsätta 669 000 kr till underhållsfonden i linje med budgeten som lades för 2016 som bland annat baseras på föreningens 5-års och 30-års planer rörande framtida underhåll. Underhållsfonden kommer då att uppgå till $3\,220\,269 - 916\,719 + 669\,000 = 2\,972\,550$ kr. Årets resultat $(-166\,191 + 916\,719 - 669\,000 = 81\,528)$ kr) föreslås balanseras i ny räkning. Balanserat resultat kommer då att uppgå till 755 725 kr.

Disposition ur underhållsfonden:	- 916 719 kr
Avsättning till underhållsfond:	669 000 kr
<u>Balanserat resultat:</u>	<u>755 725 kr</u>
Summa:	508 006 kr

**Brf Johanneberg 1937 i Göteborg**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 414 243	3 408 779
Övriga rörelseintäkter	Not 2	27 000	0
Summa rörelseintäkter		3 441 243	3 408 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 673 842	-1 783 706
Underhållskostnader	Not 4	-916 719	-134 408
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 356	-186 145
Personalkostnader	Not 6	-359 306	-274 138
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-308 707	-321 591
Summa rörelsekostnader		-3 445 930	-2 699 988
Rörelseresultat		-4 687	708 791
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 352	21 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-162 856	-214 440
Summa finansiella poster		-161 504	-193 067
Årets resultat	Not 10	-166 191	515 724

**Brf Johanneberg 1937 i Göteborg****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 8 283 859 8 506 641

Inventarier

Not 12 221 480 284 615

8 505 339 8 791 256

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

8 505 839 8 791 756**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 61 7 450

Övriga fordringar

Not 15 1 077 931 3 031 099

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 106 196 115 794

1 184 188 3 154 343

Kortfristiga placeringar

Not 17 900 000 2 400 000

Kassa och bank

168 798 165 994

Summa omsättningstillgångar

2 252 987 5 720 338**Summa tillgångar****10 758 826 14 512 094**



Org Nr: 757200-8899

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 18

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

416 190

416 190

Underhållsfond

3 220 269

2 704 677

3 636 4593 120 867*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

674 197

674 066

Årets resultat

-166 191515 724

508 007

1 189 789

Summa eget kapital

4 144 466**4 310 656****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

5 848 037

9 493 128

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

105 860

53 552

Leverantörsskulder

159 932

190 350

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

0

24 810

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

500 531439 597

766 323

708 309

Summa skulder

6 614 360**10 201 437****Summa Eget kapital och skulder****10 758 826****14 512 094**



Org Nr: 757200-8899

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperioden är 43 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 101 784	3 101 259
	Hyror	186 728	186 353
	Ovriga intäkter	125 731	121 167
		3 414 243	3 408 779
Not 2	Ovriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	27 000	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	311 010	435 385
	Reparationer	181 265	239 916
	El	81 421	76 605
	Uppvärmning	512 758	453 078
	Vatten	172 651	151 805
	Sophämtning	112 859	109 908
	Ovriga avgifter	30 463	27 898
	Förvaltningsarvoden	165 396	168 103
	Övriga driftskostnader	106 019	121 009
		1 673 842	1 783 706
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	175 000	15 228
	VVS	121 493	0
	El och tele	466 161	119 180
	Byggnad utvändigt	81 063	0
	Markytor	73 002	0
		916 719	134 408
Not 5	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	138 986	135 616
	Medlemsavgifter	36 600	36 600
	Ovriga externa kostnader	11 770	13 929
		187 356	186 145
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	84 382	85 432
	Valberedning	2 100	2 100
	Revisorsarvode	3 673	3 675
	Löner och andra ersättningar	203 444	119 610
	Sociala kostnader	63 907	62 021
	Kurser och konferenser	1 800	1 300
		359 306	274 137
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	218 197	218 197
	Markanläggningar	4 585	13 106
	Inventarier	85 925	90 288
		308 707	321 591
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	466
	Ränteintäkter skattekonto	259	306
	Ovriga ränteintäkter	1 093	20 601
		1 352	21 373
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	162 856	213 190
	Ovriga finansiella kostnader	0	1 250
		162 856	214 440
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-166 191	515 724
	Förslag till avsättning underhållsfond	-669 000	-650 000
	Förslag till disposition underhållsfond	916 719	134 408
	Resultat efter underhållspåverkan	81 528	132



Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	15 050 088	15 050 088			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 050 088	15 050 088			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 162 730	-6 944 533			
Årets avskrivningar	-218 197	-218 197			
Utgående avskrivningar	-7 380 927	-7 162 730			
Bokfört värde byggnader	7 669 161	7 887 358			
Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	154 022	154 022			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 022	154 022			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-112 739	-99 633			
Årets avskrivningar	-4 585	-13 106			
Utgående avskrivningar	-117 324	-112 739			
Bokfört värde markanläggningar	36 698	41 283			
Bokfört värde mark	578 000	578 000			
Bokfört värde byggnader och mark	8 283 859	8 506 641			
Taxeringsvärde för Johanneberg 42:1 och 42:2					
Byggnad - bostäder	49 000 000	45 000 000			
Byggnad - lokaler	637 000	621 000			
	49 637 000	45 621 000			
Mark - bostäder	80 000 000	45 800 000			
Mark - lokaler	328 000	262 000			
	80 328 000	46 062 000			
Taxeringsvärde totalt	129 965 000	91 683 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	1 924 918	1 924 918			
Årets investeringar	22 790	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 947 708	1 924 918			
Ingående avskrivningar	-1 640 303	-1 550 015			
Årets avskrivningar	-85 925	-90 288			
Utgående avskrivningar	-1 726 228	-1 640 303			
Bokfört värde	221 480	284 615			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	61	7 450			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 036 529	2 999 660			
Skattefordringar	21 669	25 039			
Skattekonto	19 733	6 400			
	1 077 931	3 031 099			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	78 444	113 665			
Upplupna intäkter	27 752	2 129			
	106 196	115 794			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2016-09-01	2017-08-31	12 mån	0,25%	900 000
					900 000



Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter		2016-12-31		2015-12-31	
Not 18 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 850	297 340	2 704 677	674 066	515 724
Res disp enl. stämmobeslut			515 592	132	-515 724
Årets resultat					-166 191
Belopp vid årets slut	118 850	297 340	3 220 269	674 197	-166 191
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	260960	0,85%	2017-03-01	1 691 757	52 308
Stadshypotek	81466	3,51%	2018-12-01	2 560 074	26 392
Stadshypotek	998837	3,18%	2017-10-30	1 702 066	27 160
				5 953 897	105 860
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 848 037
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 424 597
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				28 344 600	28 344 600
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				105 860	53 552
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	8 482
Arbetsgivaravgifter				0	8 693
Övriga kortfristiga skulder				0	7 635
				0	24 810
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				13 196	15 024
Övriga upplupna kostnader				180 678	151 963
Förutbetalda hyror och avgifter				306 657	272 610
				500 531	439 597

Göteborg ____/____ 2017

Tomas Nilsson

Bo Mattsson

Johanna Nätterlund

Kågan Karlsson

Olle Höglom

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Johan Svensson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Göteborg utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Johanneberg 1937 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi upplysa om att föreningens stadgar anger att minst en revisor ska vara auktoriserad vilket undertecknade inte uppfyller.

Göteborg den / 2017

.....
Malin Johannesson

BoRevision AB
Av HSB Göteborg
utsedd revisor

.....
Johan Svensson

Av föreningen vald revisor

**Brf Johanneberg 1937 i Göteborg**

Denna specifikation avser not 3 - Drift och är ett stöd till styrelsen, trycks ej.

2016-01-01 **2015-01-01**
2016-12-31 **2015-12-31****Not 3****Fastighetsskötsel och lokalvård**

4011	Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	67 584	46 088
4013	Drivmedel fordon och maskiner, fast.skötsel	440	0
4016	Förbrukningsinventarier, fast.skötsel	27 786	44 010
4021	Förbrukningsmaterial, lokalvårdare	1 877	1 419
4070	Snörenhållning	17 344	17 228
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	3 505	159 187
4483	Städ, Grundavtal	138 525	133 855
4486	Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	47 349	26 998
4487	Städ, Extradebiteringar	6 600	6 600
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		311 010	435 385

Reparationer

4110	Reparationer byggnad invändigt	10 963	59 769
4141	Reparationer, VA/sanitet	3 660	25 698
4142	Reparationer, Värme	5 773	0
4143	Reparationer, Ventilation	51 031	21 749
4144	Reparationer el	86 834	34 867
4150	Reparationer av byggnader utvändigt	4 450	5 856
4160	Reparation av markytor	12 491	74 851
4190	Reparation, övrigt	6 063	17 126
S:a Reparationer		181 265	239 916

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4310	Elavgifter för drivkraft och belysning	81 421	76 605
S:a El		81 421	76 605

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	512 758	453 078
S:a Uppvärmning		512 758	453 078

Vatten

4330	Vatten	172 651	151 805
S:a Vatten		172 651	151 805

Sophämtning

4347	Sophämtning enl taxa	101 441	98 790
4348	Container	11 418	11 118
S:a Sophämtning		112 859	109 908

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	20 130	18 203
4430	Bevakningskostnader	10 333	9 794
4460	Kabel-TV	0	-99
S:a Övriga avgifter		30 463	27 898

Förvaltningsarvoden

6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	130 376	127 012
6482	Administrativ förvaltning Extradebiteringar	35 020	41 091
S:a Förvaltningsarvoden		165 396	168 103



Org Nr: 757200-8899

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Denna specifikation avser not 3 - Drift och är ett stöd till styrelsen, trycks ej.

2016-01-01 2015-01-01
2016-12-31 2015-12-31

Övriga driftskostnader

5010	Lokalhyra	1 898	1 898
6100	Kontorsmateriel och trycksaker	557	5 847
6210	Telekommunikation	1 896	1 732
6230	Datakommunikation	79 920	96 022
6250	Postbefordran	2 332	4 122
6420	Revisionsarvoden	8 413	8 188
6439	Serviceavtal	11 004	3 200
S:a Övriga driftskostnader		106 019	121 009