



Org Nr: 757200-8899

Styrelsen för Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Org.nr: 757200-8899

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse för Brf Johanneberg 1937

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. Årsredovisningen är upprättade i SEK. Mer information om verksamheten finns att läsa i föreningens verksamhetsberättelse.

Lägenheter och lokaler

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

Parkeringsplatser

Föreningen har 23 parkeringsplatser och kötiden för att få en plats är för närvarande cirka 3 år. Månadsavgiften för en parkeringsplats var under 2017 250 kr, vilket är avsevärt billigare än boendeparkering i området (utan garanterad plats). Avgiftens storlek är kopplad till index.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Fastighet

Låscylindrar i fyra stycken källardörrar har bytts ut.

Yttertaken inspekterades efter vintern och ett antal mindre brister som justering av takpannor, målning och reparationer av plåt har åtgärdats.

Trädgård

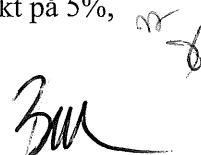
Under 2017 har föreningens robotgräsklippare fått en liten koja där den förvaras och laddas när den inte används.

Belysningen vid både södra och norra uteplatsen har rustats upp och elsäkrats. Nya eluttag för grillarna har även ersatt de gamla.

Under maj månad köptes nya utemöbler in då de gamla tyvärr blivit stulna.

Ekonomi

Lånet på 1 678 680 kr som förföll 1 mars 2017 skrevs om hos Stadshypotek till en ränta på 1,45 %, bindningstid på 4 år och med en amorteringstakt på 5%,



Övrigt

Under hösten 2017 har ett förbättringsarbete påbörjats av föreningens hemsida. Syftet är bland annat att göra hemsidan bättre anpassad för att läsas genom mobiltelefoner.

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 2017 till 368 007 kr.

Den totala reparationskostnaden år 2017 uppgick till 192 487 kr

Förväntad framtida utveckling.

Under 2017 beviljades bygglov för den redskapsbod som ska stå vid södra uteplatsen. Denna förväntas köpas in och uppföras under våren 2018.

Under 2017 inleddes ett projekt att undersöka möjligheten för föreningen att bygga balkonger. Det visade sig finnas ett stort intresse för detta bland medlemmarna som gör att denna möjlighet kommer fortsätta att undersökas under 2018.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och därför lämnas avgiften oförändrad inför 2018. Under 2018 kommer föreningen att fortsätta arbetet enligt underhållsplanen. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att hålla en hög boendestandard.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2017. 14 personer närvarade och 13 personer på röstlängden.

Ägarförhållanden, medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 170 medlemmar samt vid årets ingång 168 medlemmar. Föreningen har 102 lägenheter. Under 2017 har totalt 8 (9) lägenheter överlåtits varav två 39m² (överlåtelsepris 2 530 000 kr - 2 600 000 kr), en 43m² (arv), fyra 45,5m² (överlåtelsepris 2 850 000 kr – 3 000 000 kr) och en 99,5m² (överlåtelsepris 4 500 000 kr).



Styrelsen

Styrelsens sammansättning före ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2017.

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 sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2017

Post	Namn	Ansvarsområde
Ordförande	Tomas Nilsson	IT-ansvarig
Vice ordförande	Bo Mattsson	Fastighetsansvarig
Ledamot	Olle Höglom	Bitr. Fastighetsansvarig
Ledamot	Annika Larsson	
HSB representant	Kågan Karlsson	
Suppleanter	Anna Bolling Kärrå Karin Dandanelle Sofia Larson	Informationsansvarig Ekonomiansvarig Projektledare balkonger

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: Tomas Nilsson, Bo Mattsson och Olle Höglom.

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Tomas Nilsson, Bo Mattson, Olle Höglom och Annika Larsson, två i förening.

OK
Bm

Revisorer

På föreningsstämman 2017 utsågs Johan Svensson till revisor och Liwia 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 2017/2018 utsågs Lars Englund (sammankallande) och Johan Svensson.

FLERSÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	3 443	3 414	3 409	3 398	3 400
Resultat efter finansiella poster i tkr	545	-166	516	313	583
Balansomslutning i tkr	11 105	10 759	14 512	14 033	15 778
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	657	657	657	657	657
Fond för yttre underhåll tkr	2 973	3 220	2 705	2 472	1 928
Soliditet	42%	38%	30%	27%	25%
Räntekostnad kr/m ²	33	34	44	77	85
Belåning kr/m ²	1 196	1 227	1 968	1 982	2 005
Avsättning underhållsfond kr/m ²	139	138	134	134	130

Avgifter och hyror

När budget för år 2018 behandlades beslutade styrelsen om oförändrad årsavgift.

Resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017 uppgår, innan uttag ur underhållsfonden för räkenskapsårets underhåll och avsättning till underhållsfonden för kommande underhåll, till en vinst på 545 263 kr.. Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

or


FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	118 850	0	0	118 850
Upplåtelseavgifter	297 340	0	0	297 340
Fond för yttre underhåll	3 220 269	-247 719	0	2 972 550
S:a bundet eget kapital	3 636 459	-247 719	0	3 388 740
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	674 197	81 528	0	755 726
Årets resultat	-166 191	166 191	545 263	545 263
S:a ansamlad vinst/förlust	508 007	247 719	545 263	1 300 989
S:a eget kapital	4 144 466	0	545 263	4 689 729

RESULTATDISPOSITION**Förslag till resultatdisposition**

Årets underhållskostnad: 916 719 kr

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat: 755 726kr

Årets resultat: 545 263 kr

Summa: 1 300 989 kr

Styrelsen föreslår att stämman beslutar ta ut 368 007 kr ur underhållsfonden samt avsätta 675 000 kr till underhållsfonden i linje med budgeten som lades för 2017 som bland annat baseras på föreningens 5-års och 30-års planer rörande framtida underhåll. Underhållsfonden kommer då att uppgå till $2\,972\,550 - 368\,007 + 675\,000 = 3\,279\,543$ kr. Årets resultat ($545\,263 + 368\,007 - 675\,000 = 238\,270$ kr) föreslås balanseras i ny räkning. Balanserat resultat kommer då att uppgå till 993 996 kr.

Disposition ur underhållsfonden: - 368 007 kr

Avsättning till underhållsfond: 675 000 kr

Balanserat resultat: 993 996 kr

Summa: 1 300 989 kr



Org Nr: 757200-8899

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 443 038	3 414 243
Övriga rörelseintäkter	Not 2	18 863	27 000
Summa rörelseintäkter		3 461 901	3 441 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 609 046	-1 673 842
Underhållskostnader	Not 4	-368 007	-916 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 891	-187 356
Personalkostnader	Not 6	-325 296	-359 306
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-256 791	-308 707
Summa rörelsekostnader		-2 758 031	-3 445 930
Rörelseresultat		703 870	-4 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 600	1 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-161 207	-162 856
Summa finansiella poster		-158 607	-161 504
Årets resultat		545 263	-166 191



Org Nr: 757200-8899

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 8 101 575 8 283 859

Inventarier

Not 12 146 973 221 480

8 248 548 8 505 339

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

8 249 048 8 505 839**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 10 61

Övriga fordringar

Not 15 1 387 532 1 077 931

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 82 544 106 196

1 470 086 1 184 188

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 200 000 900 000

Kassa och bank

185 519 168 798

Summa omsättningstillgångar

2 855 606 2 252 987**Summa tillgångar****11 104 654 10 758 826**6
15



Org Nr: 757200-8899

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

416 190

416 190

Underhållsfond

2 972 550

3 220 269

3 388 740

3 636 459

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

755 726

674 197

Årets resultat

545 263

-166 191

1 300 989

508 007

Summa eget kapital

4 689 729**4 144 466****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

5 686 828

5 848 037

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

137 488

105 860

Leverantörsskulder

138 295

159 932

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

20 148

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

432 166

500 531

728 097

766 323

Summa skulder

6 414 925**6 614 360****Summa Eget kapital och skulder****11 104 654****10 758 826**



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 BFNR 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 42 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.

Ben



Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 101 784	3 101 784
	Hyror	188 808	186 728
	Övriga intäkter	152 446	125 731
		3 443 038	3 414 243
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	18 863	27 000
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	228 481	311 010
	Reparationer	192 487	181 265
	El	86 003	81 421
	Uppvärmning	509 457	512 758
	Vatten	149 185	172 651
	Sophämtning	112 403	112 859
	Övriga avgifter	39 539	30 463
	Förvaltningsarvoden	172 524	165 396
	Övriga driftskostnader	118 967	106 019
		1 609 046	1 673 842
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	175 000
	VVS	2 250	121 493
	El och tele	312 182	466 161
	Byggnad utvändigt	20 325	81 063
	Markytor	0	73 002
	Utrustning	33 250	0
		368 007	916 719
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	143 780	138 986
	Medlemsavgifter	36 600	36 600
	Övriga externa kostnader	18 511	11 770
		198 891	187 356
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	83 414	84 382
	Valberedning	2 114	2 100
	Revisorsarvode	3 698	3 673
	Löner och andra ersättningar	170 810	203 444
	Sociala kostnader	62 260	63 907
	Kurser och konferenser	3 000	1 800
		325 296	359 306
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	177 697	218 197
	Markanläggningar	4 587	4 585
	Inventarier	74 507	85 925
		256 791	308 707
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	259
	Övriga ränteintäkter	2 600	1 093
		2 600	1 352
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	161 207	162 856
		161 207	162 856
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	545 263	-166 191
	Förslag till avsättning underhållsfond	-675 000	-669 000
	Förslag till disposition underhållsfond	368 007	916 719
	Resultat efter underhållspåverkan	238 270	81 528



Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31
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	-7 380 927	-7 162 730
Årets avskrivningar	-177 697	-218 197
Utgående avskrivningar	-7 558 624	-7 380 927
Bokfört värde byggnader	7 491 464	7 669 161
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	154 022	154 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 022	154 022
Ingående ackumulerade avskrivningar	-117 324	-112 739
Årets avskrivningar	-4 587	-4 585
Utgående avskrivningar	-121 911	-117 324
Bokfört värde markanläggningar	32 111	36 698
Bokfört värde mark	578 000	578 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 101 575	8 283 859
Taxeringsvärde för Johanneberg 42:1 och 42:2		
Byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Byggnad - lokaler	637 000	637 000
	49 637 000	49 637 000
Mark - bostäder	80 000 000	80 000 000
Mark - lokaler	328 000	328 000
	80 328 000	80 328 000
Taxeringsvärde totalt	129 965 000	129 965 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 947 708	1 924 918
Årets investeringar	0	22 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 947 708	1 947 708
Ingående avskrivningar	-1 726 228	-1 640 303
Årets avskrivningar	-74 507	-85 925
Utgående avskrivningar	-1 800 735	-1 726 228
Bokfört värde	146 973	221 480
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	10	61
	10	61
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 314 638	1 036 529
Skattefordringar	16 875	21 669
Skattekonto	56 019	19 733
	1 387 532	1 077 931
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	81 779	78 444
Upplupna intäkter	765	27 752
	82 544	106 196

BM



Org Nr: 757200-8899

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Kortfristiga placeringar		

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-11-30	2018-02-28	3 mån	0,05%	300 000
HSB Göteborg	2017-09-01	2018-08-31	12 mån	0,25%	900 000
					1 200 000

Fastränteplacering	1 200 000	900 000
	1 200 000	900 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	332287	1,46%	2021-03-01	1 615 728	83 936
Stadshypotek	379182	1,56%	2022-10-30	1 674 906	27 160
Stadshypotek	81466	3,51%	2018-12-01	2 533 682	26 392
				5 824 316	137 488

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 686 828**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 136 876

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 28 344 600 28 344 600

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **137 488** **105 860**

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	9 840	0
Arbetsgivaravgifter	10 308	0
	20 148	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 949	13 196
Övriga upplupna kostnader	153 857	180 678
Förutbetalda hyror och avgifter	264 360	306 657
	432 166	500 531

Göteborg 11, 4 2018

Tomas Nilsson

Annika Larsson

Bo Mattsson

Kågan Karlsson

Olle Höglom

Vår revisionsberättelse har 18-04-23 avgivits beträffande denna årsredovisning

Johan Svensson

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

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 2017.

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 2017 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Göteborgs ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Göteborg 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.

Övriga upplysningar

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

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 Göteborgs 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. Risken 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 eventuella 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 2017 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 Göteborg 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:

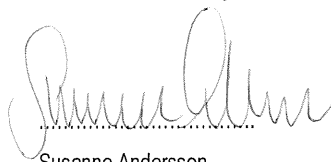
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

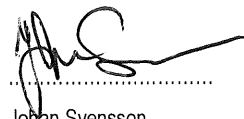
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Göteborg professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Göteborgs professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 23/4 2018



Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Göteborg
utsedd revisor



Johan Svensson

Av föreningen vald revisor

Verksamhetsberättelse för Brf Johanneberg 1937

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 överlåtelseer 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.

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 (Engdahlsgratan 2 samt Gibraltargratan 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 (Engdahlsgratan 4 samt Engdahlsgratan 4A-D) och på västra sidan av Hus 1 för att minska risken för framtida fuktskador.

IT-nät

År 1999 installerades ett data-/tele-/signalnät. 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. Signalnätet 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.

Styrelsen för Brf Johanneberg