



Org Nr: 757200-8899

Styrelsen för Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Org.nr: 757200-8899

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

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 upprättad i SEK. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. Mer information om verksamheten finns att läsa i föreningens verksamhetsberättelse.

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.

Parkeringsplatser

Föreningen har 23 parkeringsplatser och kötiden för att få en plats är för närvarande cirka 3 år. Månadsavgiften för en parkeringsplats var under 2018 250 kr, vilket är avsevärt billigare än boendeparkering i området (utan garanterad plats).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Fastighet

Under året har styrelsen skärpt uppföljningen av föreningens städavtal i syfte att erhålla högre kvalitet utan kostnadsökning.

Ett arbete med att öka brandsäkerheten i källarutrymmena har påbörjats och omfattar översyn av brandsläckare, brandvarnare och nödljusarmaturer.

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

Trädgård

Trädgården har kompletterats med en redskapsbod med låsbar förvaring av trädgårdsmöbler, grillredskap och andra tillbehör.

Ekonomi

Lånet på 2 507 290kr som förföll 1 december 2018 skrevs om hos Stadshypotek till en ränta på 0,89 %, med 3 månaders bindningstid och årlig amortering med 26 392 kr.

Övrigt

Inför årsskiftet 2017/2018 skedde en stor uppdatering av föreningens webbsida. Under 2018 har några kompletterande förbättringar skett för att följa aktuella krav på säkerhet och personuppgiftshantering.

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). Det totala underhållet uppgick år 2018 till 14 575 kr. Den totala reparationskostnaden år 2018 uppgick till 121 120 kr

Förväntad framtida utveckling.

Under 2018 fortsatte projektet med att undersöka möjligheten för föreningen att bygga balkonger. Vid extrastämman 21 februari beslutades att gå vidare med inriktning att ansöka om bygglov.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och därför lämnas avgiften oförändrad inför 2019. Under 2019 kommer föreningen att fortsätta arbetet enligt underhållsplanen. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att hålla en hög boendestandard.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2018. 14 personer närvarade och 12 personer på röstlängden. Extra föreningsstämma hölls den 21 februari 2018 angående ansökan om bygglov för balkonger.

Ägarförhållanden, medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 167 medlemmar samt vid årets ingång 170 medlemmar. Föreningen har 102 lägenheter. Under 2018 har totalt 14 (8) lägenheter överlåtits varav tre 39m² (överlåtelsepris 2 350 000 kr - 2 525 000 kr), tre 43m² (överlåtelsepris 2 650 000 - 2 820 000 kr), sju 45,5m² (överlåtelsepris 2 500 000 kr - 2 850 000 kr) och en 57m² arv.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning före ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2018

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 sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2018

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 Sofia Larson Fredrik Hegardt	Informationsansvarig Projektledare balkonger Ekonomiansvarig

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: Annika Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten.

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

Revisorer

På föreningsstämman 2018 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 2018/2019 utsågs Lars Englund (sammankallande) och Johan Svensson.

FLERSÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	3 445	3 443	3 414	3 409	3 398
Resultat efter finansiella poster i tkr	941	545	-166	516	313
Balansomslutning i tkr	11 933	11 105	10 759	14 512	14 033
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	657	657	657	657	657
Fond för yttre underhåll tkr	3 280	2 973	3 220	2 705	2 472
Soliditet	47%	42%	38%	30%	27%
Räntekostnad kr/m ²	27	33	34	44	77
Belåning kr/m ²	1 172	1 196	1 227	1 968	1 982
Avsättning underhållsfond kr/m ²	139	139	138	134	134

Avgifter och hyror

När budget för år 2019 behandlades beslutade styrelsen om oförändrad årsavgift.

Resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018 uppgår, innan uttag ur underhållsfonden för räkenskapsårets underhåll och avsättning till underhållsfonden för kommande underhåll, till en vinst på 940 953 kr. Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

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	2 972 550	306 993	0	3 279 543
S:a bundet eget kapital	3 388 740	306 993	0	3 695 733
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	755 726	238 270	0	993 996
Årets resultat	545 263	-545 263	940 953	940 953
S:a ansamlad vinst/förlust	1 300 989	-306 993	940 953	1 934 949
S:a eget kapital	4 689 729	0	940 953	5 630 682

RESULTATDISPOSITION**Förslag till resultatdisposition**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat:	993 996kr
<u>Årets resultat:</u>	<u>940 953 kr</u>
Summa:	1 934 949 kr

Styrelsen föreslår att stämman beslutar ta ut 14 575 kr ur underhållsfonden samt avsätta 675 000 kr till underhållsfonden i linje med budgeten som lades för 2018 som bland annat baseras på föreningens 5-års och 30-års planer rörande framtida underhåll. Underhållsfonden kommer då att uppgå till $3\,279\,543 - 14\,575 + 675\,000 = 3\,939\,968$ kr. Årets resultat ($940\,953 + 14\,575 - 675\,000 = 280\,528$ kr) föreslås balanseras i ny räkning. Balanserat resultat kommer då att uppgå till 1 274 524kr.

Disposition ur underhållsfonden:	- 14 575 kr
Avsättning till underhållsfond:	675 000 kr
<u>Balanserat resultat:</u>	<u>1 274 524 kr</u>
Summa:	1 934 949 kr

**Brf Johanneberg 1937 i Göteborg**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 445 367	3 443 038
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	18 863
Summa rörelseintäkter		3 445 367	3 461 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 590 667	-1 609 046
Underhållskostnader	Not 4	-14 575	-368 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 922	-198 891
Personalkostnader	Not 6	-328 464	-325 296
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-246 491	-256 791
Summa rörelsekostnader		-2 375 119	-2 758 031
Rörelseresultat		1 070 248	703 870
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 556	2 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-131 851	-161 207
Summa finansiella poster		-129 295	-158 607
Årets resultat	Not 10	940 953	545 263

**Brf Johanneberg 1937 i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 7 919 291 8 101 575

Inventarier

Not 12 82 766 146 973

8 002 057 8 248 548

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

8 002 557**8 249 048****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 30 268 10

Övriga fordringar

Not 15 2 423 614 1 387 532

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 85 316 82 544

2 539 198 1 470 086

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 200 000 1 200 000

Kassa och bank

190 765 185 519

Summa omsättningstillgångar

3 929 964**2 855 606****Summa tillgångar****11 932 521****11 104 654**



Org Nr: 757200-8899

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

416 190

416 190

Underhållsfond

3 279 543

2 972 550

3 695 733

3 388 740

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

993 996

755 726

Årets resultat

940 953

545 263

1 934 949

1 300 989

Summa eget kapital

5 630 682**4 689 729****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

5 549 340

5 686 828

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

137 488

137 488

Leverantörsskulder

150 728

138 295

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

38 796

20 148

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

425 487

432 166

752 499

728 097

Summa skulder

6 301 839**6 414 925****Summa Eget kapital och skulder****11 932 521****11 104 654**



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 41 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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 101 784	3 101 784
	Hyror	188 867	188 808
	Övriga intäkter	154 716	152 446
		3 445 367	3 443 038
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	0	18 863
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	227 328	228 481
	Reparationer	121 120	192 487
	El	97 684	86 003
	Uppvärmning	515 651	509 457
	Vatten	146 318	149 185
	Sophämtning	116 743	112 403
	Övriga avgifter	32 783	39 539
	Förvaltningsarvoden	177 230	172 524
	Övriga driftskostnader	155 810	118 967
		1 590 667	1 609 046
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	0	2 250
	El och tele	4 688	312 182
	Byggnad utvändigt	0	20 325
	Marktytor	9 887	0
	Utrustning	0	33 250
		14 575	368 007
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	146 024	143 780
	Medlemsavgifter	36 600	36 600
	Övriga externa kostnader	12 298	18 511
		194 922	198 891
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	79 838	83 414
	Valberedning	2 146	2 114
	Revisorsarvode	3 755	3 698
	Löner och andra ersättningar	180 649	170 810
	Sociala kostnader	60 076	62 260
	Kurser och konferenser	2 000	3 000
		328 464	325 296
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	177 697	177 697
	Markanläggningar	4 587	4 587
	Inventarier	64 207	74 507
		246 491	256 791
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	2 556	2 600
		2 556	2 600
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	131 851	161 207
		131 851	161 207
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	940 953	545 263
	Förslag till avsättning underhållsfond	-675 000	-675 000
	Förslag till disposition underhållsfond	14 575	368 007
	Resultat efter underhållspåverkan	280 528	238 270



Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
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	-7 558 624	-7 380 927
Årets avskrivningar	-177 697	-177 697
Utgående avskrivningar	-7 736 321	-7 558 624
Bokfört värde byggnader	7 313 767	7 491 464
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	154 022	154 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 022	154 022
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121 911	-117 324
Årets avskrivningar	-4 587	-4 587
Utgående avskrivningar	-126 498	-121 911
Bokfört värde markanläggningar	27 524	32 111
Bokfört värde mark	578 000	578 000
Bokfört värde byggnader och mark	7 919 291	8 101 575
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	1 947 708
Årets investeringar	0	0
Årets utrangering	-357 317	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 590 391	1 947 708
Ingående avskrivningar	-1 800 735	-1 726 228
Årets avskrivningar	-64 207	-74 507
Årets utrangering	357 317	
Utgående avskrivningar	-1 507 625	-1 800 735
Bokfört värde	82 766	146 973
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	30 268	10
	30 268	10
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 321 481	1 314 638
Skattefordringar	14 631	16 875
Skattekonto	87 502	56 019
	2 423 614	1 387 532
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	84 551	81 779
Upplupna intäkter	765	765
	85 316	82 544



Org Nr: 757200-8899

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-02-28	3 mån	0,05%	300 000
HSB Göteborg	2018-09-01	2019-08-31	12 mån	0,25%	900 000
					1 200 000

Fastränteplacering	1 200 000	1 200 000
	1 200 000	1 200 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	332287	1,46%	2021-03-01	1 531 792	83 936
Stadshypotek	379182	1,56%	2022-10-30	1 647 746	27 160
Stadshypotek	467769	0,89%	2019-02-28	2 507 290	26 392
				5 686 828	137 488

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 549 340
--	------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	4 999 388
---	-----------

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar	14 172 300	14 172 300
------------------------	------------	------------

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	137 488	137 488
---	----------------	----------------

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	21 627	9 840
Arbetsgivaravgifter	17 169	10 308
	38 796	20 148

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 866	13 949
Övriga upplupna kostnader	142 545	153 857
Förutbetalda hyror och avgifter	277 076	264 360
	425 487	432 166

Göteborg ____/____ 2019

.....
Tomas Nilsson.....
Annika Larsson.....
Bo Mattsson.....
Kågan Karlsson.....
Olle Höglom

Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Johan Svensson
Av föreningen vald revisor.....
BoRevision AB, av HSB Riksförbund 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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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. Revisorernas 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 2018 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 revisorssed 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 fortlopande 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 / 2019

.....
Fiola Rexhepi

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 A3 (fd 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 en bod 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 2014 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 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 (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. 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