



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Johanneberg 1937 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8899 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4714
23	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	137
Totalt 127 objekt		4851

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Nilsson	Ordförande	2014-06-04	
Bo Mattsson	Ledamot	2014-06-04	
Klas Sjödell	HSB Ledamot	2021-11-12	
Annika Larsson	Ledamot	2017-09-03	2023-08-20
Olle Höglom	Ledamot	2014-06-04	
Samuel Eksmo	Ledamot	2022-10-10	
Klara Stenström	Ledamot	2023-08-20	
Klara Stenström	Suppleant	2022-10-10	2023-08-20
Linus Hansen	Ledamot	2022-10-10	
Anna Bolling Kärrå	Suppleant	2017-09-03	
Nils Olov Vikto Olsson	Suppleant	2023-08-20	
Jasper Daemen	Suppleant	2023-08-20	
Livia Larsson	Suppleant	2019-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samuel Eksmo, Linus Hansen, Olle Höglom och Bo Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bo Mattsson, Tomas Nilsson, Linus Hansen och Klara Stenström

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-03-30. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-05-05.

En extra föreningsstämma beslutade att föreningen ska komplettera parkeringen med fordonsladdare.

Efter videoinspektion och kontroll av byggnadernas avlopp beslutade styrelsen att genomföra relining av bottenplattorna och byte av avloppsstammar i källarna.

Under hösten inspekterades taken grundligt och större åtgärder bedömdes inte vara nödvändiga de närmaste åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2025	Uppgraderingar av värme- och elanläggningar
2024	Uppgradering av bredbandsnät mellan byggnaderna
2026	Förnyad kontroll av tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	275	58	149	204	260
Skuldsättning, kr/kvm	835	861	887	913	939
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	859	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	190	189	178	143	148
Årsavgifter, kr/kvm	772	658	658	658	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	806	711	708	707	712
Nettoomsättning, tkr	3 865	3 450	3 433	3 429	3 453
Resultat efter finansiella poster, tkr	947	-402	442	126	997
Soliditet, %	55	57	58	31	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även informationsöverföring & balkongavgifter.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	118 850	0	0	118 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	297 340	0	0	297 340
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 408 180	0	361 009	5 769 189
S:a bundet eget kapital, kr	5 824 370	0	361 009	6 185 379
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 372 112	-401 915	-361 009	609 187
Årets resultat, kr	-401 915	401 915	947 380	947 380
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	970 197	0	586 371	1 556 567
S:a eget kapital, kr	6 794 567	0	947 380	7 741 946

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 536 000 kr samt ianspråktagande skett med 174 990 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	970 197
Årets resultat, kr	947 380
Reservation till underhållsfond, kr	-536 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	174 990
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 556 567

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 556 567

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 864 609	3 450 461
Övriga rörelseintäkter	Not 2	46 471	800
Summa rörelseintäkter		3 911 080	3 451 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 953 438	-2 180 870
Underhållskostnader	Not 4	-174 990	-503 476
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 917	-215 734
Personalkostnader	Not 6	-282 386	-715 950
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-210 187	-178 587
Summa rörelsekostnader		-2 852 919	-3 794 617
Rörelseresultat		1 058 161	-343 356
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 514	7 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-142 295	-66 230
Summa finansiella poster		-110 781	-58 559
Årets resultat	Not 10	947 380	-401 915

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 6 991 061 7 201 248

Inventarier

Not 12 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 3 162 874 0

10 153 935 7 201 248

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

10 154 435 7 201 748**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 304 52

Övriga fordringar

Not 16 2 188 282 3 209 033

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 156 962 107 657

2 345 548 3 316 743

Kortfristiga placeringar

Not 18 1 200 000 1 200 000

Kassa och bank

309 711 258 024

Summa omsättningstillgångar

3 855 259 4 774 767**Summa tillgångar****14 009 694 11 976 515**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	416 190	416 190
Underhållsfond	5 769 189	5 408 180
	<u>6 185 379</u>	<u>5 824 370</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	609 187	1 372 112
Årets resultat	947 380	-401 915
	<u>1 556 567</u>	<u>970 197</u>
Summa eget kapital	7 741 946	6 794 567
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 2 512 962	2 624 058
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 536 434	1 552 298
Leverantörsskulder	1 578 622	256 919
Skatteskulder	20 067	14 888
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 113 785	108 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>505 877</u>	<u>624 798</u>
	<u>3 754 785</u>	<u>2 557 890</u>
Summa skulder	6 267 747	5 181 948
Summa Eget kapital och skulder	14 009 694	11 976 515

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	947 380	-401 915
Avskrivningar	210 187	178 587
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 157 567	-223 328
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 572	-5 584
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 212 759	42 349
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 308 754	-186 563
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 258 637	0
Investeringar i markanläggningar	-904 236	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 162 873	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-126 960	-126 960
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-126 960	-126 960
Årets kassaflöde	-981 079	-313 523
Likvida medel vid årets början	4 510 960	4 824 482
Likvida medel vid årets slut	3 529 881	4 510 961

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförelsebarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Johanneberg 1937 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,37%
Uteplats	7%

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 450 786	3 101 784
Hyror	216 068	197 406
Informationsöverföring intäkter	142 500	0
Balkong intäkter	48 240	48 240
Övriga intäkter	7 015	103 031
	3 864 609	3 450 461
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	46 471	800
*Varav försäkringsersättning	46 471	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	283 814	241 679
Reparationer	205 684	487 174
El	151 298	198 116
Uppvärmning	572 170	528 325
Vatten	197 111	192 738
Sophämtning	138 890	121 606
Övriga avgifter	42 841	42 302
Förvaltningsarvoden	213 067	202 347
Övriga driftskostnader	148 563	166 582
	1 953 438	2 180 870
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	22 513	89 929
VVS	0	187 450
El och tele	113 747	170 672
Byggnad utvändigt	38 731	0
Utrustning	0	55 425
	174 990	503 476
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	174 927	167 788
Medlemsavgifter	39 600	39 600
Övriga externa kostnader	17 390	8 346
	231 917	215 734
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	147 365	121 018
Sammanträdesersättningar	2 908	4 167
Revisorsarvode	5 089	4 863
Löner och andra ersättningar	88 920	404 418
Sociala kostnader	38 104	99 904
Kurser och konferenser	0	2 200
	282 386	636 571
Övriga anställda		
Uttagsskatt	0	79 379
	0	79 379
	282 386	715 950
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	205 600	174 000
Markanläggningar	4 587	4 587
	210 187	178 587
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	2 860	164
Övriga ränteintäkter	28 654	7 507
	31 514	7 671
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	140 188	64 920
Övriga finansiella kostnader	2 107	1 310
	142 295	66 230
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	947 380	-401 915
Avsättning till underhållsfond	-536 000	-695 000
Disposition ur underhållsfond	174 990	503 476
Resultat efter underhållspåverkan	586 370	-593 439

Noter	2023-12-31	2022-12-31
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	-8 436 016	-8 262 016
Årets avskrivningar	-205 600	-174 000
Utgående avskrivningar	-8 641 616	-8 436 016
Bokfört värde byggnader	6 408 472	6 614 072
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	154 022	154 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 022	154 022
Ingående ackumulerade avskrivningar	-144 846	-140 259
Årets avskrivningar	-4 587	-4 587
Utgående avskrivningar	-149 433	-144 846
Bokfört värde markanläggningar	4 589	9 176
Bokfört värde mark	578 000	578 000
Bokfört värde byggnader och mark	6 991 061	7 201 248
Taxeringsvärde för Johanneberg 42:1 och 42:2		
Byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
Byggnad - lokaler	662 000	662 000
	60 662 000	60 662 000
Mark - bostäder	98 000 000	98 000 000
Mark - lokaler	623 000	623 000
	98 623 000	98 623 000
Taxeringsvärde totalt	159 285 000	159 285 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	14 172 300	14 172 300
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 590 391	1 590 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 590 391	1 590 391
Ingående avskrivningar	-1 590 391	-1 590 391
Utgående avskrivningar	-1 590 391	-1 590 391
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	3 162 874	0
*Varav Laddstolpar	904 236	
*Varav Relining	2 258 637	

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 15	Kundfordringar					
	Hyses och avgiftsfordringar	304	52			
	Övriga kundfordringar	0	0			
		304	52			
Not 16	Övriga fordringar					
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 020 169	3 052 936			
	Skattekonto	168 113	156 097			
		2 188 282	3 209 033			
Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	144 805	102 824			
	Upplupna intäkter	12 157	4 833			
		156 962	107 657			
Not 18	Kortfristiga placeringar					
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Göteborg HSB	2023-11-28	2024-02-28	3 mån	3,40%	300 000
	HSB Göteborg HSB	2023-08-31	2024-08-31	12 mån	3,75%	900 000
						1 200 000
	Fastränteplaceringar				1 200 000	1 200 000
					1 200 000	1 200 000
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	*Stadshypotek	467769	5,15%	2024-03-07	1 425 338	15 864
	Stadshypotek	653389	1,05%	2025-03-01	1 112 112	83 936
	Stadshypotek	807031	4,09%	2027-10-30	1 511 946	27 160
					4 049 396	126 960
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					126 960
	*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					1 409 474
	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					1 536 434
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 512 962
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 414 596
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				0	0
	Mervärdesskatt				79 379	79 379
	Övriga kortfristiga skulder				34 406	29 608
					113 785	108 987

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 612	13 856
Övriga upplupna kostnader	136 476	314 895
Förutbetalda hyror och avgifter	358 789	296 047
	505 877	624 798

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Bo Mattsson

Klara Stenström

Klas Sjödel

Linus Hansen

Olle Höglom

Samuel Eksmo

Tomas Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Storm
Av föreningen vald revisor

Jesper Andreasson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Johanneberg 1937 i Göteborg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Johanneberg 1937 i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

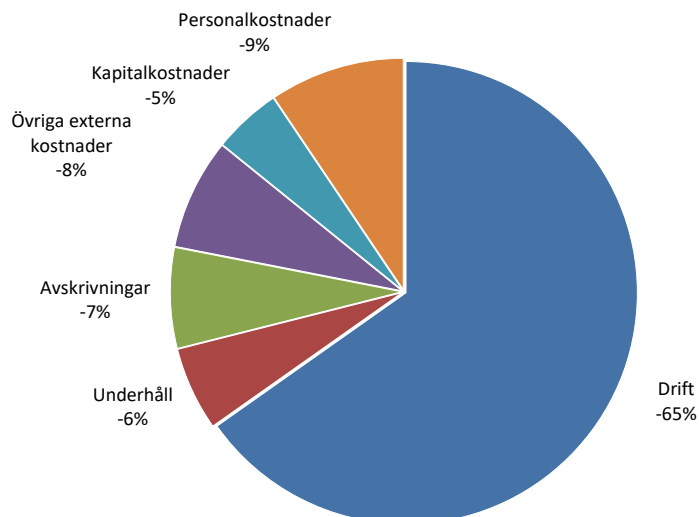
Göteborg

Digitalt signerad av

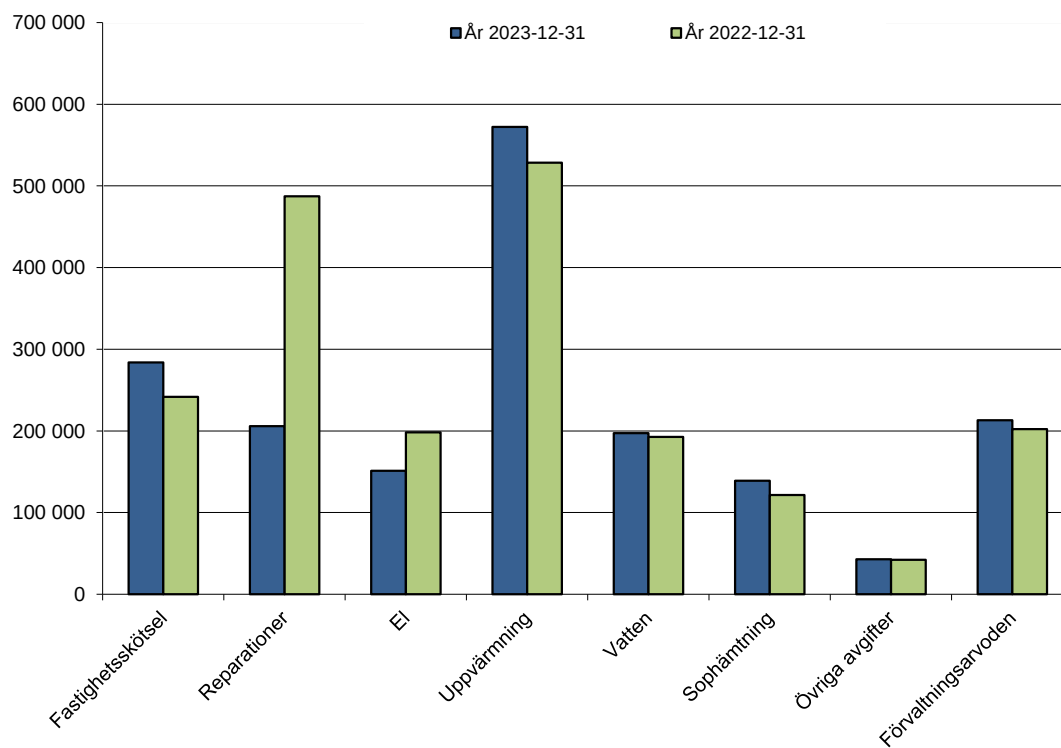
Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Storm
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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