



Org Nr: 757200-8899

Styrelsen för
Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Org.nr: 757200-8899

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Bm
6

Förvaltningsberättelse för Brf Johanneberg 1937

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Mål och visioner

Bostadsrättsföreningen brf Johanneberg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg. Årsredovisningen är upprättade 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 Engdahlsgratan 2 samt Gibraltargatan 19A-D) och Johanneberg 42:2 (Hus 2 med adresserna Engdahlsgratan 4 samt Engdahlsgratan 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 2019 250 kr, vilket är avsevärt billigare än boendeparkering i området (utan garanterad plats).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet

Föreningen planerar att förbättra dräneringen vid södra gaveln av hus 1 i syfte att minska risken för fuktskador i källarutrymmen.

Trädgård

Robotgräsklipparen har varit i drift under säsongen och fått en permanent laddplats med el och belysning. Trädgårdsmöbler och utrustning har uppdaterats.

Ekonomi

Föreningen har under året gjort en extra amortering av lånen med 1 miljon kronor.

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 2019 till 34 125 kr.

Den totala reparationskostnaden år 2019 uppgick till 198 009 kr

nr 6 BMM

Förväntad framtida utveckling.

Under 2019 fortsatte projektet med att bygga balkonger på fastigheterna. Bygglov har erhållits för balkonglägen vid flertalet lägenheter och inriktningen är byggstart under 2020.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och därför lämnas avgiften oförändrad inför 2020. Under 2020 kommer föreningen att fortsätta arbetet enligt underhållsplanen. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att hålla en hög boendestandard.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019. 22 personer närvarade och 19 medlemmar på röstlängden.

Ägarförhållanden, medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 171 medlemmar samt vid årets ingång 167 medlemmar. Föreningen har 102 lägenheter. Under 2019 har totalt 14 lägenheter överlåtits varav fyra 39m² (överlåtelsepris 2 450 000 kr - 2 625 000 kr), tre 43m² (överlåtelsepris 2 350 000 - 2 720 000 kr), sex 45,5m² (överlåtelsepris 2 575 000 kr - 2 900 000 kr) och en 57m² (överlåtelsepris 3 025 000 kr).

Styrelsen

Styrelsens sammansättning före ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019

Post	Namn	Ansvarsområde
Ordförande	Tomas B. 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

DM 8 m

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019

Post	Namn	Ansvarsområde
Ordförande	Tomas B. Nilsson	IT-ansvarig
Vice ordförande	Bo Mattsson	Fastighetsansvarig
Ledamot	Olle Höglom	Bitr. Fastighetsansvarig
Ledamot	Annika Larsson	
HSB representant	Kågan Karlsson	
Suppleanter	Anna Bolling Kärrå Fredrik Hegardt Liwia Larsson	Informationsansvarig 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: Tomas B. Nilsson, Bo Mattson och Olle Höglom.

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten.

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

Revisorer

På föreningsstämman 2019 utsågs Johan Svensson till revisor och Erik Karlsson till revisorsersättare. De har tillsammans med en av HSB Göteborg utsedd revisor verkat som revisorer.

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Till valberedningen för verksamhetsåret 2019/2020 utsågs Lars Englund (sammankallande), Johan Svensson och Erik Karlsson.

m

✍

BM

FLERSÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 453	3 445	3 443	3 414	3 409
Resultat efter finansiella poster i tkr	997	941	545	-166	516
Balansomslutning i tkr	11 837	11 933	11 105	10 759	14 512
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	657	657	657	657	657
Fond för yttre underhåll tkr	3 940	3 280	2 973	3 220	2 705
Soliditet	56%	47%	42%	38%	30%
Räntekostnad kr/m ²	13	27	33	34	44
Belåning kr/m ²	939	1 172	1 196	1 227	1 968
Avsättning underhållsfond kr/m ²	139	139	139	138	134

Avgifter och hyror

När budget för år 2020 behandlades beslutade styrelsen om oförändrad årsavgift.

Resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019 uppgår, innan uttag ur underhållsfonden för räkenskapsårets underhåll och avsättning till underhållsfonden för kommande underhåll, till en vinst på 997 398 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	3 279 543	660 425	0	3 939 968
S:a bundet eget kapital	3 695 733	660 425	0	4 356 158
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	993 996	280 528	0	1 274 524
Årets resultat	940 953	-940 953	997 398	997 398
S:a ansamlad vinst/förlust	1 934 949	-660 425	997 398	2 271 922
S:a eget kapital	5 630 682	0	997 398	6 628 080

BUM

nr
X

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat: 1 274 524kr

Årets resultat: 997 398 kr

Summa: 2 271 922 kr

Styrelsen föreslår att stämman beslutar ta ut 34 125 kr ur underhållsfonden samt avsätta 675 000 kr till underhållsfonden i linje med budgeten som lades för 2019 som bland annat baseras på föreningens 5-års och 30-års planer rörande framtida underhåll. Underhållsfonden kommer då att uppgå till $3\,939\,968 - 34\,125 + 675\,000 = 4\,580\,843$ kr. Årets resultat ($997\,398 + 34\,125 - 675\,000 = 356\,523$ kr) föreslås balanseras i ny räkning. Balanserat resultat kommer då att uppgå till 1 631 047kr.

Disposition ur underhållsfonden: - 34 125 kr

Avsättning till underhållsfond: 675 000 kr

Balanserat resultat: 1 631 047 kr

Summa: 2 271 922 kr ^m _h

Bm



Org Nr: 757200-8899

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 453 286	3 445 367
Summa rörelseintäkter		3 453 286	3 445 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 611 751	-1 590 667
Underhållskostnader	Not 3	-34 125	-14 575
Övriga externa kostnader	Not 4	-211 557	-194 922
Personalkostnader	Not 5	-308 243	-328 464
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-232 117	-246 491
Summa rörelsekostnader		-2 397 793	-2 375 119
Rörelseresultat		1 055 493	1 070 248
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 032	2 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-62 127	-131 851
Summa finansiella poster		-58 095	-129 295
Årets resultat		997 398	940 953

BM ^{nr 8)}

**Brf Johanneberg 1937 i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 7 737 009 7 919 291

Inventarier

Not 11 32 931 82 766

7 769 940 8 002 057*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

7 770 440 **8 002 557****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 298 30 268

Övriga fordringar

Not 14 2 622 581 2 423 614

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 50 894 85 316

2 673 773 2 539 198

Kortfristiga placeringar

Not 16 1 200 000 1 200 000

Kassa och bank

192 565 190 765

Summa omsättningstillgångar

4 066 338 **3 929 964****Summa tillgångar****11 836 778** **11 932 521**

m 8



Org Nr: 757200-8899

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

416 190

416 190

Underhållsfond

3 939 968

3 279 543

4 356 1583 695 733*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 274 524

993 996

Årets resultat

997 398

940 953

2 271 9221 934 949

Summa eget kapital

6 628 080**5 630 682****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

4 430 276

5 549 340

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

126 960

137 488

Leverantörsskulder

120 231

150 728

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

35 143

38 796

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

496 088

425 487

778 422752 499

Summa skulder

5 208 698**6 301 839****Summa Eget kapital och skulder****11 836 778****11 932 521**



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 40 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 21,4 % 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.

m a
BM



Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 101 784	3 101 784
	Hyror	198 232	188 867
	Övriga intäkter	153 270	154 716
		3 453 286	3 445 367
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	221 400	227 328
	Reparationer	198 009	121 120
	El	94 660	97 684
	Uppvärmning	465 655	515 651
	Vatten	155 353	146 318
	Sophämtning	118 808	116 743
	Ovriga avgifter	34 741	32 783
	Förvaltningsarvoden	186 786	177 230
	Övriga driftskostnader	136 339	155 810
		1 611 751	1 590 667
Not 3	Underhållskostnader		
	El och tele	0	4 688
	Marktyor	0	9 887
	Utrustning	34 125	0
		34 125	14 575
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	153 564	146 024
	Medlemsavgifter	36 600	36 600
	Övriga externa kostnader	21 393	12 298
		211 557	194 922
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	97 969	79 838
	Sammanträdesersättningar	2 446	2 146
	Revisorsarvode	4 281	3 755
	Löner och andra ersättningar	148 845	180 649
	Sociala kostnader	54 702	60 076
	Kurser och konferenser	0	2 000
		308 243	328 464
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	177 695	177 697
	Markanläggningar	4 587	4 587
	Inventarier	49 835	64 207
		232 117	246 491
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	4 032	2 556
		4 032	2 556
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	62 127	131 851
		62 127	131 851
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	997 398	940 953
	Avsättning till underhållsfond	-675 000	-675 000
	Disposition ur underhållsfond	34 125	14 575
	Resultat efter underhållspåverkan	356 523	280 528

m 8
BM



Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

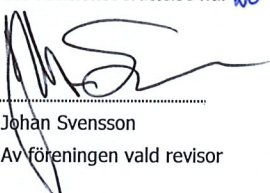
Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 050 088	15 050 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 050 088	15 050 088
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 736 321	-7 558 624
Årets avskrivningar	-177 695	-177 697
Utgående avskrivningar	-7 914 016	-7 736 321
Bokfört värde byggnader	7 136 072	7 313 767
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	154 022	154 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 022	154 022
Ingående ackumulerade avskrivningar	-126 498	-121 911
Årets avskrivningar	-4 587	-4 587
Utgående avskrivningar	-131 085	-126 498
Bokfört värde markanläggningar	22 937	27 524
Bokfört värde mark	578 000	578 000
Bokfört värde byggnader och mark	7 737 009	7 919 291
Taxeringsvärde för Johanneberg 42:1 och 42:2		
Byggnad - bostäder	57 000 000	49 000 000
Byggnad - lokaler	688 000	637 000
	57 688 000	49 637 000
Mark - bostäder	99 000 000	80 000 000
Mark - lokaler	623 000	328 000
	99 623 000	80 328 000
Taxeringsvärde totalt	157 311 000	129 965 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 590 391	1 947 708
Årets utrangering	0	-357 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 590 391	1 590 391
Ingående avskrivningar	-1 507 625	-1 800 735
Årets avskrivningar	-49 835	-64 207
		357 317
Utgående avskrivningar	-1 557 460	-1 507 625
Bokfört värde	32 931	82 766
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	298	30 268
	298	30 268
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 497 043	2 321 481
Skattefordringar	7 091	14 631
Skattekonto	118 447	87 502
	2 622 581	2 423 614
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	49 966	84 551
Upplupna intäkter	928	765
	50 894	85 316

BM



Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-11-30	2020-02-29	3 mån	0,10%	300 000
HSB Göteborg	2019-09-01	2020-08-31	12 mån	0,30%	900 000
					1 200 000
Fastränteplacering				1 200 000	1 200 000
				1 200 000	1 200 000
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	332287	1,46%	2021-03-01	1 447 856	83 936
Stadshypotek	379182	1,56%	2022-10-30	1 620 586	27 160
Stadshypotek	467769	0,89%	2020-03-03	1 488 794	15 864
				4 557 236	126 960
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 430 276
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 922 436
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				14 172 300	14 172 300
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				126 960	137 488
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				20 571	21 627
Arbetsgivaravgifter				14 572	17 169
				35 143	38 796
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				4 900	5 866
Övriga upplupna kostnader				206 776	142 545
Förutbetalda hyror och avgifter				284 412	277 076
				496 088	425 487

Göteborg 22-04 2020
Tomas Bolling Nilsson
Annika Larsson
Bo Mattsson
Kågan Karlsson
Olle HögblomVår revisionsberättelse har 20-05-04 avgivits beträffande denna årsredovisning
Johan Svensson

Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Johanneberg 1937 i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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 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.

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 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 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 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.

m

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Johanneberg 1937 i Göteborg för räkenskapsåret 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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:

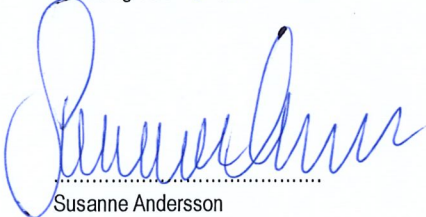
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 4/5 2020



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige 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

x 