



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

JOHANNESBERG I VÄNERSBORG

716409-7920



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg
Org nr 716409-7920

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31
Föreningens 37:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen tillämpar 2011 års normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl BFS 1996:56 utfördes 2017 med godkänt resultat. Nästa besiktning skall ske 2020. Imkanalrensning utfördes senast år 2017.


Energideklaration utfördes senast år 2019.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partner fr o m 2020. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. *Dock måste var och en teckna egen hemförsäkring.*

Föreningens fastighet Torparen 1 är belägen på adresserna Slåttergatan 1 - 71 och Agnesborgsvägen 2 - 62 i Vänersborg. Fastigheten färdigställdes år 1983. Det finns 23 bostadshus i 1 - 4 våningar. Totala bostadsytan i fastigheten uppgår till 17 188 kvm. Föreningens totalt 187 bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	50 st
3	96 st
4	41 st
Totalt	187 st

Det finns också 2 lokaler och 187 garage. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Byte av fläktaggregat i höghuset Agnesborgsvägen
- Sprutning av tak (algbekämpning)
- Impregnering av ett antal tegelgavlar
- Byte av vindskivor på ett antal gavlar
- Målningsarbeten
- Uppsättning av bilspärr

Årets underhållskostnad uppgår till 1 397 299 kr och årets reparationer 1 423 887 kr. Under året har föreningen erhållit 284 658 kr i försäkringsersättningar.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har skett under året och föreningen har beställt en ny underhållsplan.

Planerat underhåll skall kostnadsäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Följande större åtgärder är planerade framöver:

- Fortsatt byte av vindskivor
- Fortsatt takbehandling
- Byte av värme fläktar i förråd
- Målning av plåttak över burspråken
- Byte av ytterbelysning, garage

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2018 med 2 % och den genomsnittliga avgiften inkl värme är 655 kronor per kvm. Styrelsen beslutade om höjda avgifter för 2020 med 2 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 61 045 081 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under året har ett lån hos Stadshypotek omsatts 2019-04-30 på 8 år till en räntesats om 1,76%. Nästa omsättning av lån skall ske 2020-06-30.

Styrelsen har tagit beslut om budget.

Efter en avsättning 2020 till yttre fond med 2 800 0000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 3 000 000 kr, blir budgeterat resultat efter fondavsättning 63 420 kr.

Föreningens ekonomi är stabil och medlemmarna har en mycket god betalningsmoral i vår förening.

Väsentliga händelser

- Monterat bilspärrar
- Ny dator och kopianator till kontoret
- Byte av låssystem i cykelrummen *m*

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Primär avseende fastighetskötsel och lokalvård
- Spikbussen angående jourservice
- Bixia avseende leverans av el
- ComHem avseende kabel TV
- Telia avseende internet, *kontoret*
- Kiwa / Inspecta avseende hissbesiktningar
- Callenberg avseende hisservice
- Sjöstads Elektriska avseende service tvättstugor
- Uddevalla Brandservice avseende service brandsläckare och brandvarnare i allmänna utrymmen
- KIVAB avseende rengöring av sopkärl

Övrigt

- Samling för daglediga i lokal 52
- Stor gran till området under advent och jultid
- Diskussionsmöte om utformning av lekplatser

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 249 medlemmar (föregående år 247) varav 248 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 16 bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 11 juni 2019, 35 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen samt suppleanter

Lennart Abrahamsson	ordförande
Marie Martinsson	ledamot
Linda Haglund	ledamot, sekreterare
Eva Johansson	ledamot, ekonomisk controller
Michael Håkansson	ledamot
Birgitta Eklund	ledamot, utsedd av HSB NVG
Leif Rosell	suppleant
Ted Fransson	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Lennart Abrahamsson, Marie Martinsson av ordinarie ledamöter. Mandatperioden går även ut för suppleanten Leif Rosell. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lennart Abrahamsson, Marie Martinsson, Eva Johansson och Michael Håkansson, två i förening. 

Vicevärdar

Vicevärdar har varit Marie Martinsson, Eva Johansson och Lennart Abrahamsson.

Revisor

Revisor har varit Bengt Nygren med Claes Danielsson som suppleant, valda av bostadsrättsföreningen, samt revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Eva Johansson med Marie Martinsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christer Samuelsson sammankallande, samt Peter Sandström och Anne Andersson.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Linda Haglund och brandskyddansvarig har varit Leif Rosell.

Studieorganisatör

Studieorganisatörer har varit Michael Håkansson.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr*	11 452	11 160	10 951	10 955	10 940
Resultat efter finansiella poster tkr	1 768	514	-632	1 345	1 019
Soliditet %	19 %	17 %	17 %	17 %	16 %
Bankskuld tkr	61 045	61 725	62 405	63 085	63 734
Låneskuld kr/kvm	3 552	3 591	3 631	3 670	3 708
Räntekostnader kr/kvm	61	69	84	111	132
Drifts-/personalkostnader kr/kvm	375	374	329	319	313
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	655	655	643	643	643
Fond för yttre underhåll tkr	8 082	4 679	3 929	5 367	4 565
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	174	174	131	131	125

*inklusive försäkringsersättning

Förändring i eget kapital

Under året har eget kapitalförändrats enligt följande (se även not förändring av eget kapital)

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 585 400	49 100	4 679 062	3 754 069	513 535
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			2 000 000	-1 486 465	-513 535
Reservering till yttre fond			2 800 000	-2 800 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 397 299	1 397 299	
Årets resultat					1 768 301
Belopp vid årets slut	4 585 400	49 100	8 081 763	864 903	1 768 301

m

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 267 604
Årets resultat före fondförändring	1 768 301
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 397 299
Summa	2 633 204

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 8 081 763

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Att balansera i ny räkning	1 633 204

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat 1 768 301

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-2 800 000
Disposition underhållsfond	1 397 299
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-1 402 701

Resultat efter fondförändring 365 600 *m*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7920

HSB Brf Johanesberg i Vänersborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	11 452 407	11 160 032
Summa intäkter		11 452 407	11 160 032
Driftskostnader	Not 2	-6 291 255	-6 267 019
Underhållskostnader	Not 3	-1 397 299	-2 250 336
Personalkostnader	Not 4	-156 621	-157 325
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-800 000	-800 000
Summa rörelsekostnader		-8 645 175	-9 474 680
Rörelseresultat		2 807 232	1 685 352
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 515	7 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 049 446	-1 179 278
Summa finansiella poster		-1 038 931	-1 171 816
Årets resultat		1 768 301	513 535



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7920

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>65 345 320</u>	<u>66 145 320</u>
	65 345 320	66 145 320

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>65 345 820</u>	<u>66 145 820</u>
--------------------------	--------------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	1 163	1 142
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	4 748 098	3 911 054
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>360 143</u>	<u>303 886</u>
5 109 404	4 216 082

Kortfristiga placeringar

Not 12	9 000 000	8 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

2 040	2 040
-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>14 111 444</u>	<u>12 218 122</u>
--------------------------	--------------------------

Summa tillgångar

<u>79 457 264</u>	<u>78 363 942</u>
--------------------------	--------------------------

ML

**HSB Brf Johannesberg i Vänersborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 634 500

4 634 500

Fond för yttre underhåll

8 081 763

4 679 062

12 716 2639 313 562*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

864 903

3 754 069

Årets resultat

1 768 301

513 535

2 633 2044 267 604

Summa eget kapital

15 349 467**13 581 167****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

60 365 081

46 383 727

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

680 000

15 341 354

Leverantörsskulder

628 967

656 264

Övriga skulder

Not 16

1 178 755

1 082 852

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 254 995

1 318 578

3 742 71618 399 048

Summa skulder

64 107 797**64 782 775****Summa Eget kapital och skulder****79 457 264****78 363 942** *m*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7920

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 85 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för tak / tvättstuga har bedömts vara 6 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *nc*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7920

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 262 756	11 262 756
Hyror	11 448	11 448
Bortfall hyror	-11 448	-11 448
Övriga intäkter*	410 512	118 137
Bruttoomsättning	<u>11 673 268</u>	<u>11 380 893</u>
Avsatt till inre fond	-220 861	-220 861
	11 452 407	11 160 032
<i>*inklusive försäkringsersättning varav 284 658 kr</i>		
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	1 076 532	1 080 826
Tv/datakostnader	77 641	78 044
Reparationer	1 423 887	1 458 574
El	405 607	451 015
Uppvärmning	1 555 700	1 548 518
Vatten	404 637	421 415
Sophämtning	343 168	299 389
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	314 859	250 019
Medlemsavgifter	75 296	74 156
Försäkringar	217 575	217 589
Förvaltningsarvoden	257 356	249 764
Övriga driftskostnader	47 437	66 919
Övriga kostnader	91 559	70 791
	6 291 255	6 267 019
Not 3		
Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	<u>1 397 299</u>	<u>2 250 336</u>
	1 397 299	2 250 336
Not 4		
Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	74 294	71 592
Vicevärdsarvode	51 117	50 130
Revisorsarvode	2 367	4 677
Löner och andra ersättningar	3 000	0
Sociala kostnader	25 843	30 926
	156 621	157 325
Not 5		
Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	740 000	740 000
Ombyggnader	60 000	60 000
	800 000	800 000
Not 6		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 130	1 846
Övriga ränteintäkter	8 385	5 616
	10 515	7 462
Not 7		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>1 049 446</u>	<u>1 179 278</u>
	1 049 446	1 179 278

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7920

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg**Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 8 Byggnader och mark**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2104
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1984

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	77 275 400	-13 730 400	-740 000	t o m 2104	62 805 000
Mark	2 180 320				2 180 320
Tak / Tvättstuga	1 830 000	-1 410 000	-60 000	t o m 2025	360 000
	81 285 720	-15 140 400	-800 000		65 345 320

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	79 105 400	79 105 400
Anskaffningsvärde mark	2 180 320	2 180 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 285 720	81 285 720

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 140 400	-14 340 400
Årets avskrivningar	-800 000	-800 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 940 400	-15 140 400

Bokfört värde**65 345 320 66 145 320**

Taxeringsvärde för Torparen 1

Byggnad - bostäder	123 000 000	88 000 000
Byggnad - lokaler	2 780 000	0
	125 780 000	88 000 000

Mark - bostäder	43 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	2 956 000	0
	45 956 000	28 000 000

Taxeringsvärde totalt	171 736 000	116 000 000
-----------------------	-------------	-------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	------------	------------

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	1 163	1 142
	1 163	1 142

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	4 474 675	3 824 089
Skattefordringar	9 927	74 767
Skattekonto	12 198	12 198
Fordran Länet	251 298	0
	4 748 098	3 911 054

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	9 000 000
					9 000 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 585 400	49 100	4 679 062	3 754 069	513 535
Vinstdisp enl. stämmobeslut			2 000 000	-1 486 465	-513 535
Reservering till yttre fond			2 800 000	-2 800 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 397 299	1 397 299	
Årets resultat					1 768 301
Belopp vid årets slut	4 585 400	49 100	8 081 763	864 903	1 768 301



Org Nr: 716409-7920

HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	16895024	1,69%	2021-04-16	9 125 000	100 000
SBAB	16895083	1,73%	2023-04-06	4 230 300	100 000
SBAB	29032114	1,19%	2022-03-08	4 400 000	0
Stadshypotek AB	402758	2,07%	2020-06-30	11 046 585	120 000
Stadshypotek AB	410147	1,43%	2021-06-30	11 012 164	120 000
Stadshypotek AB	415970	1,46%	2022-06-30	10 989 678	120 000
Stadshypotek AB	426501	1,76%	2027-04-30	10 241 354	120 000
				61 045 081	680 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

60 365 081

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

57 645 081

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

74 869 000

74 869 000

Varav frigjorda

2 145 000

2 145 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

680 000

15 341 354

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

19 447

0

Arbetsgivaravgifter

12 651

0

Inre fond

1 146 657

1 082 852

1 178 755

1 082 852

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

48 884

0

Förutbetalda hyror och avgifter

922 585

841 932

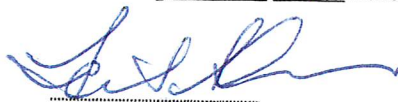
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

283 526

476 646

1 254 995


1 318 578

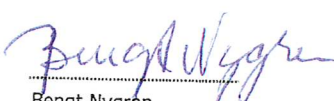
Vänersborg 21/4 2020

 Lennart Abrahamsson


 Marie Martinsson


 Eva Johansson


 Linda Haglund


 Michael Håkansson


 Birgitta Eklund
Vår revisionsberättelse har 26/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Bengt Nygren

Av föreningen vald revisor


 Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Johannesberg, org.nr. 716409-7920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Johannesberg för år 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

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 Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 HSB Brf Johannesberg för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

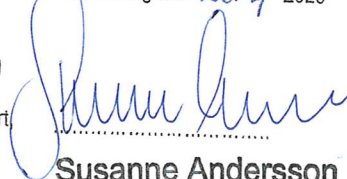
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

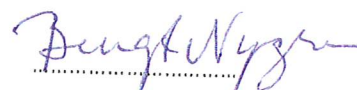
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Vänersborg den 26/4 2020



Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bengt Nygren

Av föreningen vald revisor