



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Johannesberg i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 716409-7920 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-02.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd och godkänd under år 2019.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes och godkändes år 2020. Nästa besiktning skall ske 2023.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torparen 1	1981-12-28	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
187	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17189
Totalt 187 objekt		17189

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 96 st 3 rok, 41 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lennart Abrahamsson	Ordförande
Eva Johansson	Ledamot
Marie Martinsson	Ledamot
Ted Fransson	Ledamot
Leif Rosell	Ledamot
Birgitta Eklund	Ledamot
Fredrik Adetoft	Suppleant
Thomas Larsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Johansson, Ted Fransson och suppleanten Fredrik Adetoft.

Firmatecknare har varit: Lennart Abrahamsson, Eva Johansson, Marie Martinsson och Leif Rosell, två i förening.

Revisorer har varit: Bengt Nygren med Claes Danielsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Peter Sandström (sammankallande) och David Eklund , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 44 medlemmar varav 41 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls via poströstning 2022-04-27 gällande nya parkeringsrutiner.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under januari månad 2022 sålde föreningen lgh 108 till en summa av 905 000 kr, (lgh där kontoret varit inrymt tidigare).
Nytt kontor öppnades i lokal 51.

Nya parkeringsrutiner infördes 2022-12-01 i föreningen efter beslut från extrastämma.

Åtta laddstationer har installerats för boende och bidrag från Naturvårdsverket har erhållits med 120 000 kr.
Kostnaden avseende laddstolparna uppgick till 152 450 kr efter avräknat bidrag och kommer avskrivas på 10 år.

Årets planerade underhåll uppgick till 6 893 191 kr varav 4 700 254 kr avser ventilationsarbeten.
Felavhjälpande reparationer uppgick till 1 070 455 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%,
En förändring av årsavgiften med +4,75% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter avsättning till yttre fond med 3 000 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 1 198 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 505 309 kr.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Ändamål
2006 - 2007	Balkongrenovering, byte av fläktkåpor i höghusen
2008	Byte av vattenledningar på samtliga vindar
2011	Byte av samtliga garageportar
2013	EB - metoden - Byte av ventiler i samtliga radiatorer
2014	Byte av låssystem
2015	Byte av en kulvertsträcka
2016	Renovering av hissen på Agnesborgsvägen
2017	Nedläggning av fiber - Telia
2020	Byte av utomhusbelysning till LED
2021	Ventilationsarbeten, pågående

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av hiss i ett av höghusen
2023	Arbetet med ventilationen i låghusen slutförs
2023	Området runt dansbanan och "bandybanan" färdigställs- nyplanteringar, grässådd
2023-2027	Behandling av bostadshusens tak
2023	Tak byggs på dansbanan
2023-2028	Byte av torktumlare och tvättmaskiner vid behov

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 246 och under året har det tillkommit 33 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 245, en medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	283	237	260	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 421	3 466	3 509	3 552	3 591
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	152	131	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	799	635	502	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	712	688	668	655	655
Totala intäkter, kr/kvm	762	687	672	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 186	11 768	11 548	11 452	11 160
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 860	-1 278	665	1 768	514
Soliditet, %	16	19	20	19	17

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	4 585 400	0	0	4 585 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	49 100	0	0	49 100
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 114 319	0	-3 593 191	4 521 128
S:a bundet eget kapital, kr	12 748 819	0	-3 593 191	9 155 628
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 265 937	-1 278 129	3 593 191	5 580 999
Årets resultat, kr	-1 278 129	1 278 129	-2 859 951	-2 859 951
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 987 808	0	733 240	2 721 048
S:a eget kapital, kr	14 736 627	0	-2 859 951	11 876 676

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 893 191 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	1 987 808
Årets resultat, kr	-2 859 951
Reservation till underhållsfond, kr	-3 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 893 191
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 721 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 721 048

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 186 282	11 768 466
Övriga rörelseintäkter	Not 3	906 017	37 170
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		13 092 299	11 805 636
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-13 733 429	-10 915 047
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 492	-386 170
Personalkostnader	Not 6	-194 390	-198 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-807 965	-800 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-15 134 275	-12 299 855
RÖRELSERESULTAT		-2 041 976	-494 220
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 588	23 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 562	-807 553
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-817 974	-783 909
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 859 951	-1 278 129
ÅRETS RESULTAT		-2 859 951	-1 278 129

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	62 944 978	63 745 320
Inventarier och installationer	Not 9	144 828	0
Summa materiella anläggningstillgångar		63 089 805	63 745 320
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		63 090 305	63 745 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 920	1 230
Övriga fordringar	Not 11	3 300 191	2 444 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	415 392	303 152
Summa kortfristiga fordringar		3 724 503	2 749 199
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	7 000 000	11 000 000
Summa kortfristiga placeringar		7 000 000	11 000 000
Kassa och bank	Not 14	1 130	1 202
Summa kassa och bank		1 130	1 202
Summa omsättningstillgångar		10 725 633	13 750 401
SUMMA TILLGÅNGAR		73 815 938	77 496 221

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 634 500	4 634 500
Fond för yttre underhåll	4 521 128	8 114 319
Summa bundet eget kapital	9 155 628	12 748 819
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 580 999	3 265 937
Årets resultat	-2 859 951	-1 278 129
Summa fritt eget kapital	2 721 049	1 987 808
Summa eget kapital	11 876 677	14 736 628
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 49 814 781	43 775 403
Summa långfristiga skulder	49 814 781	43 775 403
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 990 300	15 789 678
Leverantörsskulder	502 106	287 983
Skatteskulder	18 387	5 407
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 1 071 287	1 297 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 542 401	1 603 815
Summa kortfristiga skulder	12 124 480	18 984 190
Summa skulder	61 939 261	62 759 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	73 815 938	77 496 221

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-2 041 976	-494 220
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	807 965	800 000
	-1 234 012	305 780
Erhållen ränta	35 588	23 644
Erlagd ränta	-853 562	-807 553
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-2 051 986	-478 129
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-119 996	34 055
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-60 332	-243 703
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-2 232 314	-687 777
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-152 450	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-152 450	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-760 000	-760 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-760 000	-760 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 144 764	-1 447 777
Likvida medel vid årets början	13 418 821	14 866 598
Likvida medel vid årets slut	10 274 057	13 418 821
	-3 144 764	-1 447 777

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Kvarvarande avskrivningstid på byggnader:	82 år
Tekniska installationer / laddstolpar	10 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	57 569 tkr
Förändring jämfört med föregående år	864 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	12 238 875	11 832 531
Hysesintäkt garage och bilplatser	6 332	0
Hysesintäkt övrigt	4 500	8 500
Konsumtionsavgift el	9 771	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	89 720	89 280
Avsatt till inre fond	-220 861	-220 861
Övriga primära intäkter och ersättningar	57 945	59 016
	12 186 282	11 768 466
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	1 017	37 170
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	905 000	0
	906 017	37 170
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 070 455	-1 212 255
El	-552 446	-368 849
Uppvärmning	-1 798 644	-1 690 790
Vatten	-754 299	-557 797
Renhållning	-355 084	-379 399
TV, bredband, iptelefoni	-160 888	-106 080
Serviceavtal	-20 080	-32 954
Hissar serviceavtal & besiktning	-12 530	0
Förvaltningskostnader	-1 276 868	-1 270 522
Försäkringar	-256 873	-244 641
Fastighetsskatt	-343 173	-330 193
Periodiskt underhåll	-6 893 191	-4 555 755
Övriga driftskostnader	-238 898	-165 812
	-13 733 429	-10 915 047
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 800	-19 000
Övriga förvaltningskostnader	-298 771	-271 180
Konsulter	0	-7 500
Förbrukningsinventarier	0	-8 200
Medlemsavgifter HSB	-81 921	-80 290
	-398 492	-386 170
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-84 015	-103 357
Vicevärdsarvode	-54 756	-53 160
Övriga arvoden	-22 150	0
Revisionsarvode	-5 109	-7 405
Sociala avgifter	-28 360	-30 967
Utbildning	0	-3 750
	-194 390	-198 639
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-800 342	-800 000
Installationer och inventarier	-7 623	0
	-807 965	-800 000

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

79 105 400

79 105 400

Ingående anskaffningsvärde mark

2 180 320

2 180 320

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**81 285 720****81 285 720****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-17 540 400

-16 740 400

Årets avskrivningar byggnader

-800 342

-800 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-18 340 742****-17 540 400****Utgående redovisat värde****62 944 978****63 745 320**

Redovisade värden byggnader

60 764 658

61 565 000

Redovisade värden mark

2 180 320

2 180 320

Fastighetsbeteckning: Torparen 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1984

144 000 000

43 000 000

187 000 000

166 000 000

Lokaler

2 956 000

2 956 000

5 912 000

5 736 000

146 956 000**45 956 000****192 912 000****171 736 000****Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

72 724 000

72 724 000

varav i eget förvar

2 145 000

2 145 000

Summa ställda säkerheter**74 869 000****74 869 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar / laddstolpar

152 450

0

Utgående anskaffningsvärden

152 450

0

Årets avskrivningar / laddstolpar

-7 623

0

Utgående avskrivningar

-7 623

0

Utgående redovisat värde**144 828****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

3 272 927

2 417 619

Skattekonto

27 264

27 198

3 300 191**2 444 817**

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

415 392

303 152

415 392

303 152

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-04-01	7 000 000	11 000 000
			7 000 000	11 000 000

Not 14 KASSA OCH BANK

Kassa

1 130

1 202

1 130

1 202

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,12%	2026-03-13	8 825 000	100 000
SBAB	1,73%	2023-04-06	3 930 300	100 000
SBAB	0,87%	2023-03-08	4 400 000	0
Stadshypotek AB	1,76%	2027-04-30	9 881 354	120 000
Stadshypotek AB	1,05%	2025-06-30	10 486 585	200 000
Stadshypotek AB	0,79%	2024-06-30	10 652 164	120 000
Stadshypotek AB	3,65%	2030-06-01	10 629 678	120 000
			58 805 081	760 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

49 814 781

Nästa års amortering av långfristig skuld

660 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 330 300

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

8 990 300

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,63%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 040 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

55 005 081

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	23 059	26 706
Arbetsgivaravgifter	12 768	16 823
Medlemmars inre fond	1 033 360	1 105 597
Övriga kortfristiga skulder	2 100	148 181
	1 071 287	1 297 307

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	38 161	38 688
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 119 056	1 094 316
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	385 184	470 811
	1 542 401	1 603 815

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Lennart Abrahamsson.....
Eva Johansson.....
Marie Martinsson.....
Ted Fransson.....
Leif Rosell.....
Birgitta Eklund

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

Revisor vald av föreningsstämman
Bengt Nygren

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Johannesberg i Vänersborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 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 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. Risker 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 HSB Bostadsrättsförening Johanesberg i Vänersborg för räkenskapsåret 2022 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Nygren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Johannesberg i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART ABRAHAMSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 18:47:15



TED FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 19:43:45



EVA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 19:56:36



BIRGITTA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 16:30:29



LEIF ROSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 19:47:36



MARIE MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 19:42:18



BENGT NYGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 08:45:03



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 14:40:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Johannesberg i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT NYGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 08:51:45



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 14:41:14



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 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.