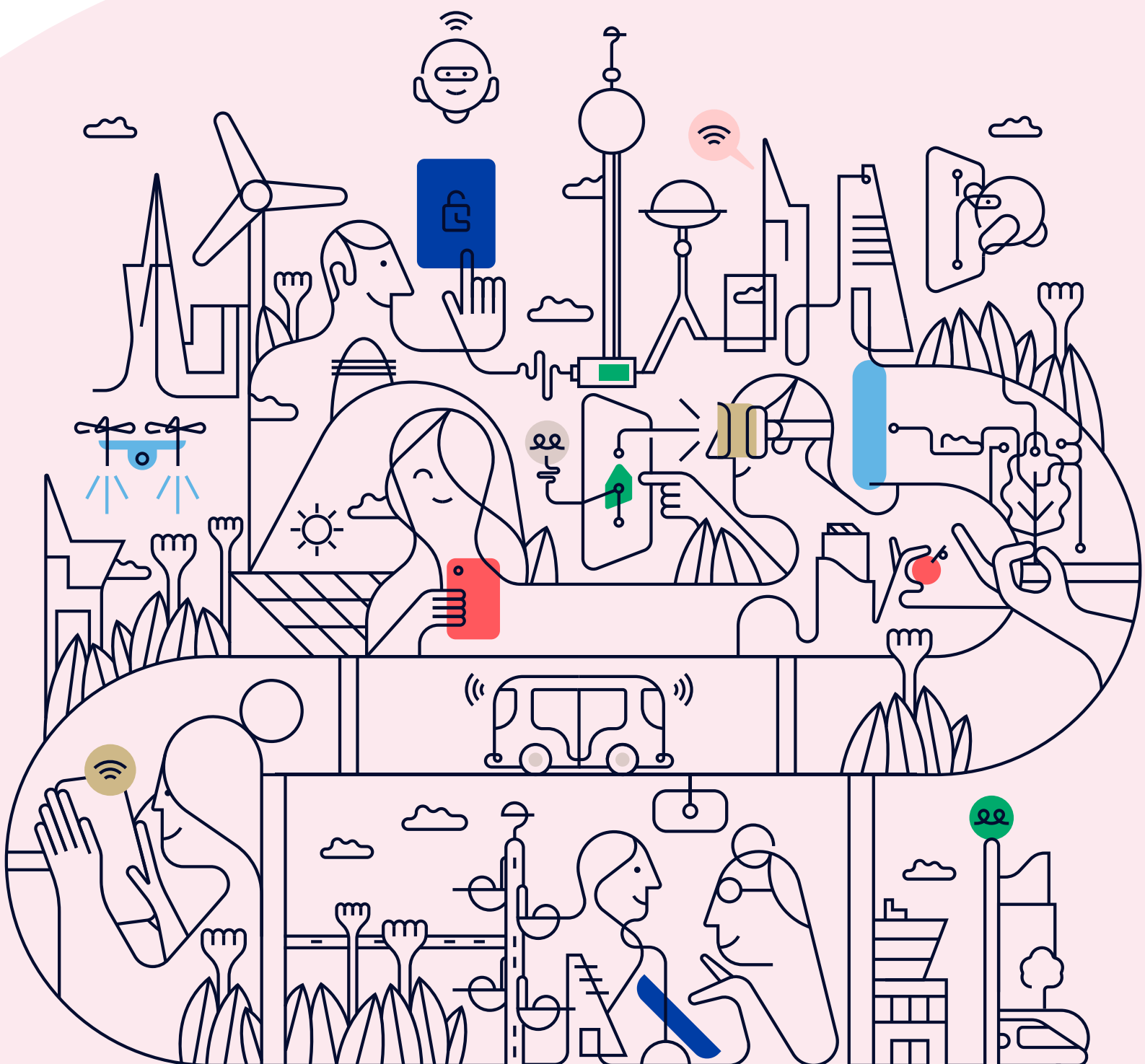




Välkommen till årsredovisningen för Brf Johanneberg Fribergsgatan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 21:4	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 727 kvm och 3 lokaler om 32 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 759 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisa Öberg	Styrelseledamot
Rico Pingol	Styrelseledamot
Håkan Börjesson	Ordförande
Kambiz Youssefi	Styrelseledamot

Valberedning

Thomas Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Shahram Mohebbi Karnagh Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1978** ● ROT-renovering
Rörstambyte - Avloppssystem i källaren utbytt 1998
Elstambyte
- 1998** ● Byte av fönster och balkongdörrar - Nya 3-isolerglas fönster
- 2004** ● Fastighetens ventilation utbytt - Öppna spisar funktionsdugliga
- 2005-2008** ● Tvättmaskiner - Tre maskiner inköpta 2005, 2006 och 2008
- 2006** ● Tvättstuga/cykelrum/källare - Nytt kakel och klinker samt målning
Nytt torkskåp
- 2007** ● Fasad framsida - Målning och lagning av puts
Nya balkonger - inkl byte av armeringsjärn
Ny dränering på baksidan
- 2009** ● Ny hisskorg inkl målning av schakt - Hisskorg uppfyller lagkrav
- 2010** ● Spolning av VVS-stammar - Inspektion av stammar utan anmärkningar
- 2011** ● Tak - Ny papp, målning av plåt och nytt taktegel
Nya fönster i hiss-schakt - Treglas aluminium
Fasad baksida - Målning och lagning av puts
- 2012** ● Armaturer trapphus, källare, vind - Byte till lågenergi & rörelsekänsliga armaturer
Portelefon - Ny portelefoni i entén och i samtliga lägenheter
- 2016** ● Relining - Relining av avloppsstammar
- 2018** ● Renovering ventilationssystem - Renovering ventilation och nytt OVK godkännande
Renovering värmesystem - Renovering värmesystem

- 2018** ● Ommålning - Ommålning av trapphus
- 2019** ● Ny Mangel
Ny tvättmaskin inköpt
Nytt Gym - Gym byggt i en av föreningens lokaler
- 2019-2020** ● Dränering renoverad - Dränningeringen på baksidan av huset har renoverats
- 2020** ● Fönsterfogning - Underhåll av några fönster
Randonmätning - Låga värden i hela fastigheten
- 2021** ● Ventilationssystem - Kompletterar 2018 års arbete med ventilationen
Uppgraderad elcentral etc - Förberedelser laddstolpar
- 2022** ● 13 Laddstolpar - Parkering
Renovering elektronik - Omfattande renovering av fastighetens elektronik samt ny elcentral
- 2023** ● Ny anslutningskabel (elnät) med högre kapacitet
Ny ek-port - Entré
Utökade förvaringsmöjligheter med nytt förråd för cyklar, barnvagnar och utomhusleksaker
Digital tidsbokning av tvättstugan - App-baserad
- 2024** ● Måleriarbete trapphus (ledstänger etc)
Investering löpband gym

Planerade underhåll

- 2029** ● Omasfaltering baksida hus
- 2031** ● Byte av maskiner i tvättstuga
- 2032** ● Ommålning trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 482 483	1 431 948	1 307 121	1 405 522
Resultat efter fin. poster	-410 904	-9 280	292 124	-461 065
Soliditet (%)	68	68	68	67
Yttre fond	193 892	173 379	173 379	404 163
Taxeringsvärde	49 368 000	57 793 000	57 793 000	57 793 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	774	754	754	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	91,0	77,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 701	4 757	4 812	4 867
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 616	4 576	4 630	4 683
Sparande / kvm totalyta, kr	57	184	396	204
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	40	30	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	168	127	111
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	58	51	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	266	207	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	1,76	1,57	-
Räntekänslighet (%)	6,08	6,31	6,38	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Kostnader som inte budgeterats för har inkommit:
Konto 4141- Godkänd OVK genomförts á -105KSEK.
Konto 6550- Konsultkostnader kopplade till OVK á -25KSEK.

Avskrivningar byggnad (Konto 7820) påverkats av övergång från K2 till K3 á -212KSEK. Uppgår till en total kostnad på -453KSEK motsvarande BGT på 212KSEK för 2025.

Resultat för 2025 -411KSEK motsvarande budget för 2025 på -51KSEK. Ovan nämna kostnader som inte inkluderats i BGT uppgår till -342KSEK och utgör skillnaden vi ser mellan resultatet för 2025 och den ursprungliga budgeten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 440 762	-	-	16 440 762
Upplåtelseavgifter	2 838 096	-	-	2 838 096
Fond, yttre underhåll	173 379	-127 591	148 104	193 892
Balanserat resultat	-982 648	118 311	-148 104	-1 012 441
Årets resultat	-9 280	9 280	-410 904	-410 904
Eget kapital	18 460 309	0	-410 904	18 049 405

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-864 337
Årets resultat	-410 904
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 104
Totalt	-1 423 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	58 888
Balanseras i ny räkning	-1 364 457

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 482 484	1 431 948
Summa rörelseintäkter		1 482 484	1 431 948
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 035 912	-917 389
Övriga externa kostnader	8	-122 277	-95 702
Personalkostnader	9	-71 038	-84 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-452 688	-211 572
Summa rörelsekostnader		-1 681 915	-1 308 903
RÖRELSERESULTAT		-199 431	123 045
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 960	12 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-217 433	-145 241
Summa finansiella poster		-211 473	-132 325
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-410 904	-9 280
ÅRETS RESULTAT		-410 904	-9 280

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	25 517 738	25 970 426
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 517 738	25 970 426
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 517 738	25 970 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 438	10 206
Övriga fordringar	13	898 152	975 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39 463	20 013
Summa kortfristiga fordringar		940 053	1 006 142
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		940 053	1 006 142
SUMMA TILLGÅNGAR		26 457 791	26 976 569

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 278 858	19 278 858
Fond för yttre underhåll		193 892	173 379
Summa bundet eget kapital		19 472 750	19 452 237
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 012 441	-982 648
Årets resultat		-410 904	-9 280
Summa ansamlad förlust		-1 423 345	-991 928
SUMMA EGET KAPITAL		18 049 405	18 460 309
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 409 503	3 656 620
Summa långfristiga skulder		4 409 503	3 656 620
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 709 748	4 558 031
Leverantörsskulder		69 486	82 412
Skatteskulder		1 499	6 473
Övriga kortfristiga skulder		2 998	2 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	215 152	209 956
Summa kortfristiga skulder		3 998 883	4 859 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 457 791	26 976 569

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-199 431	123 045
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	452 688	211 572
	253 257	334 617
Erhållen ränta	5 960	12 916
Erlagd ränta	-219 137	-130 398
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 080	217 135
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 209	-11 342
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 770	87 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 102	292 974
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-95 400	-95 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-95 400	-95 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-84 298	197 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	862 392	664 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	778 094	862 392

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Johanneberg Fribergsgatan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 - 6,67 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 302 768	1 302 768
Hysesintäkter lokaler	14 000	14 000
Hysesintäkter garage, moms	9 600	9 600
Hysesintäkter p-plats	70 200	70 200
Bredband	33 320	0
Elintäkter laddstolpe moms	14 329	13 742
Pantsättningsavgift	17 640	10 031
Överlåtelseavgift	20 430	11 460
Administrativ avgift	196	147
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	1 482 484	1 431 948

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	87 503	86 124
Städning utöver avtal	0	488
Sotning	10 496	0
Hissbesiktning	3 660	7 086
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	104 828	13 813
Gårdkostnader	1 528	0
Gemensamma utrymmen	1 332	368
Snöröjning/sandning	547	0
Serviceavtal	6 821	33 275
Serviceavtal, hissar	24 227	0
Förbrukningsmaterial	6 329	4 854
Summa	247 272	146 007

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 965	4 720
Dörrar och lås/porttele	10 654	14 570
VVS	4 671	8 494
Ventilation	28 750	1 875
Elinstallationer	0	2 557
Hissar	27 707	8 556
Mark/gård/utemiljö	9 375	0
Garage/parkering	13 467	0
Vattenskada	2 784	2 999
Summa	102 373	43 771

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	58 888	0
Gemensamma utrymmen	0	10 841
Ventilation	0	45 500
Mark/gård/utemiljö	0	71 250
Summa	58 888	127 591

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	87 483	71 621
Uppvärmning	245 192	301 249
Vatten	110 635	104 736
Sophämtning/renhållning	38 617	32 559
Summa	481 927	510 165

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 621	17 176
Kabel-TV	22 241	18 219
Bredband	41 466	0
Fastighetsskatt	55 124	54 460
Summa	145 452	89 855

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 106
Tele- och datakommunikation	1 488	2 235
Inkassokostnader	511	0
Styrelseomkostnader	680	0
Fritids och trivselkostnader	1 127	2 549
Föreningskostnader	2 406	2 088
Förvaltningsarvode enl avtal	58 191	55 847
Överlåtelsekostnad	8 820	7 063
Pantsättningskostnad	10 584	6 020
Korttidsinventarier	0	11 239
Administration	1 906	680
Konsultkostnader	31 244	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 320	0
Summa	122 277	95 702

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	67 800
Arbetsgivaravgifter	12 238	16 440
Summa	71 038	84 240

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	217 433	145 221
Dröjsmålsränta	0	20
Summa	217 433	145 241

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 235 760	30 235 760
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 235 760	30 235 760
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 265 334	-4 053 762
Årets avskrivning	-452 688	-211 572
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 718 022	-4 265 334
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 517 738	25 970 426
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 987 467</i>	<i>6 987 467</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 368 000	21 793 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	36 000 000
Summa	49 368 000	57 793 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	178 946	178 946
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	178 946	178 946
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-178 946	-178 946
Utgående ackumulerad avskrivning	-178 946	-178 946
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	120 058	113 531
Transaktionskonto	194 847	203 819
Borgo räntekonto	583 247	658 573
Summa	898 152	975 923

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 975	5 320
Förutbet försäkr premier	9 021	8 589
Förutbet kabel-TV	5 475	6 104
Förutbet bredband	13 992	0
Summa	39 463	20 013

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-04-24	2,41 %	3 656 620	3 698 892
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,59 %	4 462 631	4 515 759
Summa			8 119 251	8 214 651
Varav kortfristig del			3 709 748	4 558 031

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 642 251 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	224	4 800
Uppl kostn el	8 044	8 997
Uppl kostnad värme	34 595	31 211
Uppl kostn räntor	28 294	29 998
Uppl kostn vatten	17 816	13 915
Uppl kostnad sophämtning	3 776	2 321
Förutbet hyror/avgifter	122 403	118 714
Summa	215 152	209 956

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 865 000	13 865 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Lisa Öberg
Styrelseledamot

Rico Pingol
Styrelseledamot

Håkan Börjesson
Ordförande

Kambiz Youssefi
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Shahram Mohebbi Karnagh
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 19:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2026 18:51

DOCUMENT ID:

ByUqBPRp-l

ENVELOPE ID:

r1SqHPRa-g-ByUqBPRp-l

DOCUMENT NAME:

Brf Johanneberg Fribergsgatan, 769606-8944 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

791240fe787441d319c9ec473a3781191e0f50780b0455
bd5479f1c5a2f088c8937db4802fa71705cdedf33eecb65
4f8e1f1f07c31f8aa8fe27eec776b0ec542

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kami Youssefi Kamiyoussefi@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:57 28.04.2026 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.208.241
2. Lisa Josefin Öberg lisa.josefin.oberg@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:57 28.04.2026 18:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.212.251
3. HÅKAN BRUNO BÖRJESS ON hakan470319@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:57 28.04.2026 18:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.219
4. Rico Pingol Lopez ricorex85@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:59 28.04.2026 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.216
5. SHAHRAM MOHEBBI KAR NAGH sharam.mohebbi@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:05 28.04.2026 19:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.75.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Johanneberg Fribergsgatan**

[Org.nr:](#) 769606-8944

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret **2025-01-01 – 2025-12-31**.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i bostadsrättsföreningar och har omfattat den granskning som jag ansett nödvändig.

Årsredovisningen har upprättats på ett korrekt sätt och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultat- och balansräkningen
- behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 2026-04-28

Shahram Mohebbi Karnagh

Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 19:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 28.04.2026 18:51

DOCUMENT ID:

SkL5rvCa-e

ENVELOPE ID:

S1GBcBwCaZe-SkL5rvCa-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse.pdf

1 page

SHA-512:

5b398cf5c47b7a6018955f49a5dabcac4dbe01178bf79c
494088a17d8985639324752c4d7ff2403f14295ed3c062
3ccf23674e0eca096288ff9159cc4cece062

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SHAHRAM MOHEBBI KAR NAGH	Signed	28.04.2026 19:03	eID	Swedish BankID
sharam.mohebbi@gmail.c om	Authenticated	28.04.2026 19:03	Low	IP: 90.129.75.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed