



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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.

Ett första beslut har tagits med acklamation om att anta HSB Normalstadgar 2023 vid stämman 2023-06-20.

Energideklarationen är utförd och godkänd under år 2019 och utförs med 10 års intervall.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes och godkändes år 2020 gällande höghusen, dessa kommer utföras på nytt under 2024.

Gällande läghusen gjordes funktionskontrollen och injusteringen i samband med utbyte av ventilationsaggregaten i samtliga lägenheter år 2021 - 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
187	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 189
Totalt 187 objekt		17 189

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 96 st 3 rok, 41 st 4 rok.
Kabel-TV ingår i årsavgiften.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Rosell	Ordförande, fr o m december 2023
Eva Johansson	Ledamot
Marie Martinsson	Ledamot
Fredrik Adetoft	Ledamot
Birgitta Eklund	Ledamot, HSB NG
Thomas Larsson	Suppleant
Aleksandr Kovaliov	Suppleant

Tidigare ordföranden Lennart Abrahamsson avgick i december 2023 av personliga skäl och ersätts av vice ordföranden. I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Rosell, Marie Martinsson och suppleanten Thomas Larsson.

Firman tecknas två i förening av Leif Rosell, Eva Johansson och Marie Martinsson.

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

Valberedning har varit: David Eklund (sammankallande) och Jimmy Lönnqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i samband med uppdateringen föreningens underhållsplan.

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,7%.
En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.
Efter avsättning till yttre fond med 4 583 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 1 500 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med -1 336 600 kr.

Tre av föreningens lån skall omsättas under 2024.

Medlemsaktivitet

Den 26 augusti firade föreningen 40-årsjubileum.
På programmet stod ponnyridning, tipspromenad, musikunderhållning och trolleriföreställning.
Alla bjöds på hamburgare, korv, glass och kaffe med bröd.
Trots ösregn var uppslutningen mycket god.

Träff för daglediga ordnas en gång i månaden i samlingslokalen med olika tema.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Ändamål
2006 - 2007	Balkongrenovering, byte av fläktkåpor i höghusen
2008	Byte av ventiler på vattenledningar, 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 54
2017	Nedläggning av fiber - Telia
2020	Byte av utomhusbelysning till LED
2021	Ventilationsarbeten, pågående
2023	Ventilationsarbeten vid låghusen avslutas
2023	Området runt dansbanan och "bandybanan" färdigställs- nyplanteringar, grässådd
2023	Renovering av hiss på Slåttergatan 55

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

Årtal	Ändamål
2023-2028	Behandling av bostadshusens tak, pågående
2023-2028	Byte av torktumlare och tvättmaskiner, vid behov
2024	Kittning och målning av förrådens fönster
2024	Dräneringsarbeten
2024	Tvättning av balkongutsidor och burspråk - norrsidor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 245 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 242.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	271	283	237
Skuldsättning, kr/kvm	3 373	3 421	3 466
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 373	3 421	3 466
Räntekänslighet, %	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	173	181	152
Årsavgifter, kr/kvm	751	717	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	94	101
Totala intäkter, kr/kvm	761	762	687
Nettoomsättning, tkr	12 914	12 186	11 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 891	-2 860	-1 278
Soliditet, %	19	16	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	4 521 128	0	1 050 959	5 572 087
S:a bundet eget kapital, kr	9 155 628	0	1 050 959	10 206 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 580 999	-2 859 951	-1 050 959	1 670 090
Årets resultat, kr	-2 859 951	2 859 951	1 891 498	1 891 498
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 721 048	0	840 539	3 561 588
S:a eget kapital, kr	11 876 676	0	1 891 498	13 768 175

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 949 041 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	2 721 049
Årets resultat, kr	1 891 498
Reservation till underhållsfond, kr	-3 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 949 041
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 561 588

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 561 588

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

Årets resultat efter fondförändring är 840 539 kr

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 913 705	12 186 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	159 653	906 017
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		13 073 358	13 092 299
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-8 740 482	-13 733 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-455 160	-398 492
Personalkostnader	Not 6	-198 755	-194 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-815 587	-807 965
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 209 985	-15 134 275
RÖRELSERESULTAT		2 863 374	-2 041 976
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		200 708	35 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 172 584	-853 562
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-971 876	-817 974
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 891 498	-2 859 951
ÅRETS RESULTAT		1 891 498	-2 859 951

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	62 144 636	62 944 978
Inventarier och installationer	Not 9	129 583	144 828
Summa materiella anläggningstillgångar		62 274 218	63 089 805
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		62 274 718	63 090 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	8 920
Övriga fordringar	Not 11	4 796 593	3 300 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	410 834	415 392
Summa kortfristiga fordringar		5 208 740	3 724 503
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	7 000 000	7 000 000
Summa kortfristiga placeringar		7 000 000	7 000 000
Kassa och bank	Not 14	3 240	1 130
Summa kassa och bank		3 240	1 130
Summa omsättningstillgångar		12 211 980	10 725 633
SUMMA TILLGÅNGAR		74 486 698	73 815 938

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	4 634 500	4 634 500	
Fond för yttre underhåll	5 572 087	4 521 128	
Summa bundet eget kapital	10 206 587	9 155 628	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 670 090	5 580 999	
Årets resultat	1 891 498	-2 859 951	
Summa fritt eget kapital	3 561 588	2 721 049	
Summa eget kapital	13 768 175	11 876 677	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	38 742 617	49 814 781
Summa långfristiga skulder		38 742 617	49 814 781
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		19 236 464	8 990 300
Leverantörsskulder		17 733	502 106
Skatteskulder		31 477	18 387
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 107 451	1 071 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 582 781	1 542 401
Summa kortfristiga skulder		21 975 906	12 124 480
Summa skulder		60 718 523	61 939 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	74 486 698	73 815 938	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 863 374	-2 041 976
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	815 587	807 965
	<u>3 678 961</u>	<u>-1 234 012</u>
Erhållen ränta	200 708	35 588
Erlagd ränta	-1 172 584	-853 562
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 707 085</u>	<u>-2 051 986</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 064	-119 996
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-394 738	-60 332
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 310 283</u>	<u>-2 232 314</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-152 450
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-152 450</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-826 000	-760 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-826 000</u>	<u>-760 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 484 283	-3 144 764
Likvida medel vid årets början	10 274 057	13 418 821
Likvida medel vid årets slut	<u>11 758 340</u>	<u>10 274 057</u>
	1 484 283	-3 144 764

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 81 år

Kvarvarande avskrivningstid på Tekniska installationer / laddstolpar: 9 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 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	12 824 701	12 238 875
Hysesintäkt garage och bilplatser	8 000	6 332
Hysesintäkt övrigt	18 850	4 500
Åravgift TV/bredband/iptelefoni	89 760	89 720
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	47 691	9 771
Avsatt till inre fond	-220 861	-220 861
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 250	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	144 315	57 945
	12 913 705	12 186 282
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	66 779	1 017
Bidrag, <i>elstöd</i>	92 874	0
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	905 000
	159 653	906 017
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 068 113	-1 070 455
El	-494 526	-552 446
Uppvärmning	-1 840 095	-1 798 644
Vatten	-637 517	-754 299
Renhållning	-390 955	-355 084
TV, bredband, iptelefoni	-162 263	-160 888
Serviceavtal	-71 110	-20 080
Hissar serviceavtal & besiktning	-22 737	-12 530
Förvaltningskostnader	-1 459 139	-1 276 868
Försäkringar	-277 423	-256 873
Fastighetskatt	-356 263	-343 173
Periodiskt underhåll	-1 949 041	-6 893 191
Övriga driftskostnader	-11 301	-238 898
	-8 740 482	-13 733 429
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-1 949 041	-6 893 191
	-1 949 041	-6 893 191
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 000	-17 800
Övriga förvaltningskostnader	-304 627	-298 771
Föreningsverksamhet	-33 913	0
Konsulter	-3 180	0
Medlemsavgifter HSB	-85 285	-81 921
Stämma och styrelse	-9 155	0
	-455 160	-398 492
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-98 469	-84 015
Vicevärdsarvode	-56 400	-54 756
Övriga arvoden	-11 950	-22 150
Revisionsarvode	-2 592	-5 109
Sociala avgifter	-29 344	-28 360
	-198 755	-194 390
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-800 342	-800 342
Installationer och inventarier	-15 245	-7 623
	-815 587	-807 965

2023-12-31 2022-12-31

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	-18 340 742	-17 540 400
Årets avskrivningar byggnader	-800 342	-800 342
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 141 084	-18 340 742

Utgående redovisat värde

62 144 636 62 944 978

Redovisade värden byggnader	59 964 316	60 764 658
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	187 000 000
Lokaler		2 956 000	2 956 000	5 912 000	5 912 000
		146 956 000	45 956 000	192 912 000	192 912 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

Ingående anskaffningsvärden	152 450	0
Årets investeringar	0	152 450
Utgående anskaffningsvärden	152 450	152 450

Ingående avskrivningar	-7 623	0
Årets avskrivningar	-15 245	-7 623
Utgående avskrivningar	-22 868	-7 623

Utgående redovisat värde 129 583 144 828

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	4 755 100	3 272 927
Skattkonto	41 493	27 264
	4 796 593	3 300 191

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	410 834	415 392			
	410 834	415 392			
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01			
	7 000 000	7 000 000			
	7 000 000	7 000 000			
Not 14 KASSA OCH BANK					
Kassa	3 240	1 130			
	3 240	1 130			
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	1,12%	2026-04-16	8 725 000	100 000
	SBAB	4,95%	2024-04-08	3 830 300	100 000
	SBAB	4,86%	2024-03-08	4 334 000	66 000
	Stadshypotek AB	1,76%	2027-04-30	9 761 354	120 000
	Stadshypotek AB	1,05%	2025-06-30	10 286 585	200 000
	Stadshypotek AB	0,79%	2024-06-30	10 532 164	120 000
	Stadshypotek AB	3,65%	2030-06-01	10 509 678	120 000
				57 979 081	826 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				38 742 617
	Nästa års amortering av långfristig skuld				540 000
	Lån som ska konverteras inom ett år				18 696 464
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				19 236 464
	Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,15%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 304 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				53 849 081
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
	Mervärdeskatt			15 393	0
	Personalens källskatt			23 875	23 059
	Arbetsgivaravgifter			13 490	12 768
	Medlemmars inre fond			1 048 976	1 033 360
	Övriga kortfristiga skulder			5 717	2 100
				1 107 451	1 071 287

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	37 745	38 161
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 116 270	1 119 056
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428 766	385 184
	1 582 781	1 542 401

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Leif Rosell

.....
Eva Johansson

.....
Marie Martinsson

.....
Fredrik Adetoft

.....
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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Johannesberg i Vänersborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Johannesberg i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF ROSELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:26:35



EVA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:44:00



BIRGITTA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:48:31



MARIE MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:36:18



FREDRIK ADETOFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:25:07



BENGT NYGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:33:03



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:37:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-03 kl. 10:35:42



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:37:55



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.