



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Johanneberg i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Johannesburg i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 716409-7920 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 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. 2025-12-31.

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

Totalt 187 objekt17 189

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marie Martinsson	Ordförande/ledamot
Birgitta Eklund	Ledamot
Eva Johansson	Ledamot
Pernilla Leckström	Ledamot
Fredrik Adetoft	Ledamot
Daniel Peltola	Ledamot
Thomas Larsson	Ledamot
Aleksandr Kovaliov	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexandr Kovaliov, Eva Johansson och Fredrik Adetoft.

Firman tecknas två i förening av Eva Johansson, Marie Martinsson, Pernilla Leckström och Fredrik Adetoft.

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.

Marie Martinsson, Eva Johansson och Fredrik Adetoft har varit vicevärdar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 är registrerad.

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 enlighet med föreningens underhållsplan.

Ekonomi

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2025.

Efter avsättning till yttre fond med 3 000 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 1 982 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 372 000 kr

Medlemsaktivitet

Träff för daglediga ordnas en gång i månaden i samlingslokalen.

Ansvarig är Anne Andersson som ordnar med god "förtäring" och trevligt innehåll på träffarna.

Stort tack till Anne.

Kontoret är öppet för medlemmarna varje torsdag 17.30-19.00. Sista torsdagen före jul bjöds alla besökare på glögg och pepparkakor.

En stor gran restes till 1:a advent.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Åtgärd
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	Åtgärd
2025-2028	Behandling av bostadshusens tak, pågående
2025-2028	Byte av torktumlare och tvättmaskiner, vid behov
2025-2028	Målning av burspråk
2025-2026	Dräneringsarbeten
2025-2026	Tvättning av balkongutsidor och burspråk
2025-2026	Översyn av undercentral ev ombyggnad
2025-2026	Behandling av ytterdörrarnas utsidor
2025	OVK besiktning låghusen
2025	Byte av sand i alla sandlådor
2026-2028	Översyn av förrådens papptak, vissa förråd har fått ny papp
2026-2028	Vindskivor och takfotsbräder byts vid behov

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 241 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 239.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	265	271	283	237
Skuldsättning, kr/kvm	3 318	3 373	3 421	3 466
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 324	3 373	3 421	3 466
Räntekänslighet, %	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	191	173	181	152
Årsavgifter, kr/kvm	785	751	717	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	94	101
Totala intäkter, kr/kvm	795	761	762	687
Nettoomsättning, tkr	13 449	12 914	12 186	11 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 614	1 891	-2 860	-1 278
Soliditet, %	21	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 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	5 572 087	0	3 456 798	9 028 886
S:a bundet eget kapital, kr	10 206 587	0	3 456 798	13 663 386
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 670 090	1 891 498	-3 456 798	104 789
Årets resultat, kr	1 891 498	-1 891 498	2 614 214	2 614 214
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 561 588	0	-842 584	2 719 003
S:a eget kapital, kr	13 768 175	0	2 614 214	16 382 389

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 583 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 126 202 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	3 561 588
Årets resultat, kr	2 614 214
Reservation till underhållsfond, kr	-4 583 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 126 202
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 719 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 719 004

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 449 064	12 770 051
Övriga rörelseintäkter	Not 3	246 919	303 308
Summa Rörelseintäkter		13 695 983	13 073 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 807 477	-9 033 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 939	-161 834
Personalkostnader	Not 6	-202 359	-198 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-815 587	-815 587
Summa Rörelsekostnader		-10 062 363	-10 209 985
Rörelseresultat		3 633 620	2 863 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		326 909	200 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 346 315	-1 172 584
Summa Finansiella poster		-1 019 406	-971 876
Resultat efter finansiella poster		2 614 214	1 891 498
Resultat före skatt		2 614 214	1 891 498
Årets resultat		2 614 214	1 891 498

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	61 344 294	62 144 636
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	114 338	129 582
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		61 458 631	62 274 218
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		61 459 131	62 274 718

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 800	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 589 294	4 796 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	465 374	410 834
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 059 468	5 208 740
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	11 000 000	7 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		11 000 000	7 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 816	3 240
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 816	3 240
Summa Omsättningstillgångar		15 062 284	12 211 980
Summa Tillgångar		76 521 415	74 486 698

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 634 500	4 634 500
Fond för yttre underhåll	9 028 886	5 572 087
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	13 663 386	10 206 587
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	104 789	1 670 090
Årets resultat	2 614 214	1 891 498
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 719 004	3 561 588
Summa Eget kapital	16 382 389	13 768 175

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1542 238 496	38 742 617
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	42 238 496	38 742 617
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 892 585	19 236 464
Leverantörsskulder	314 484	17 733
Skatteskulder	34 004	31 477
Övriga kortfristiga skulder	Not 161 125 109	1 107 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 171 534 348	1 582 781
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	17 900 530	21 975 906
Summa Skulder	60 139 026	60 718 523
Summa Eget kapital och skulder	76 521 415	74 486 698

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 633 620	2 863 374
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	815 587	815 587
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	815 587	815 587
Erhållen ränta	326 909	200 708
Erlagd ränta	-1 344 997	-1 172 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 431 119	2 707 085
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-59 157	-2 064
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	267 185	-394 738
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	208 027	-396 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 639 147	2 310 283
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-848 000	-826 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-848 000	-826 000
Årets kassaflöde	2 791 147	1 484 283
Likvida medel vid årets början	11 758 340	10 274 057
Likvida medel vid årets slut	14 549 487	11 758 340

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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

Kvarvarande avskrivningstid på byggnader: 80 år

Kvarvarande avskrivningstid på tekniska installationer / laddstolpar : 8 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 57569tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 402 236	12 824 701
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	89 760	0
	Hyror lokaler	4 800	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	59 764	8 000
	Hyror förbrukningsbaserad	58 046	47 691
	Hyror informationsöverföring	0	89 760
	Övriga primära intäkter	55 319	20 760
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 669 926	12 990 912
	Avsatt till inre fond	-220 861	-220 861
	<i>Summa</i>	-220 861	-220 861
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 449 064	12 770 051
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	218 557	66 779
	Övriga sekundära intäkter	28 362	236 529
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	246 919	303 308

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 271 710	-1 216 788
	Snö och halk-bekämpning	-241 265	-336 198
	Reparationer	-1 396 948	-1 068 112
	Planerat underhåll	-1 126 202	-1 949 041
	El	-366 607	-494 526
	Uppvärmning	-2 134 794	-1 840 095
	Vatten	-787 262	-637 517
	Sophämtning	-327 868	-390 955
	Fastighetsförsäkring	-298 230	-277 423
	Kabel-TV och bredband	-167 353	-162 263
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-362 350	-356 263
	Förvaltningsavtalskostnader	-326 888	-304 627
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 807 477	-9 033 809
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-77 187	0
	Extern revision	-20 500	-19 000
	Konsultkostnader	0	-3 180
	Medlemsavgifter	-89 241	-85 285
	Föreningsverksamhet	-11 383	-43 068
	Övriga förvaltningskostnader	-38 628	-11 301
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-236 939	-161 834
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-90 467	-98 469
	Revisionsarvode	-8 090	-2 592
	Övriga arvoden	-64 092	-68 350
	Sociala avgifter	-35 960	-29 344
	Övriga personalkostnader	-3 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-202 359	-198 755

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-800 342	-800 342
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 245	-15 245
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-815 587	-815 587

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 105 400	79 105 400
Ingående anskaffningsvärde mark	2 180 320	2 180 320
Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	81 285 720	81 285 720

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-19 141 084	-18 340 742
Årets avskrivningar	-800 342	-800 342
Summa Akkumulerade avskrivningar	-19 941 426	-19 141 084
Utgående redovisat värde	61 344 294	62 144 636

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 000 000	144 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 956 000	2 956 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 956 000	2 956 000
Summa	192 912 000	192 912 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	72 724 000	72 724 000
Varav i eget förvar	-2 145 000	-2 145 000
Ställda säkerheter	70 579 000	70 579 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	152 450	152 450
Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	152 450	152 450

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-22 868	-7 622
Årets avskrivningar	-15 245	-15 245
Summa Akkumulerade avskrivningar	-38 112	-22 868
Utgående redovisat värde	114 338	129 582

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 546 671	4 755 100
	Övriga fordringar	42 623	41 493
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 589 294	4 796 593
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	465 374	410 834
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	465 374	410 834
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	11 000 000	7 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	11 000 000	7 000 000
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	2 816	3 240
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 816	3 240

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,45%	2028-06-30	5 442 164	60 000
Stadshypotek AB	3,69%	2026-06-30	4 970 000	60 000
Stadshypotek AB	3,65%	2030-06-01	10 389 678	120 000
Stadshypotek AB	1,05%	2025-06-30	10 086 585	200 000
Stadshypotek AB	1,76%	2027-04-30	9 641 354	120 000
SBAB	3,36%	2025-03-10	4 246 000	88 000
SBAB	4,08%	2026-03-16	3 730 300	100 000
SBAB	1,12%	2026-04-16	8 625 000	100 000
			57 131 081	848 000

Långfristig del	42 238 496
Nästa års amortering av långfristig skuld	560 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 332 585
Kortfristig del	14 892 585
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	848 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 392 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	9 789 678
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,48%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	14 962	15 393
Källskatt	42 919	37 365
Inre fond	1 061 254	1 048 976
Övriga kortfristiga skulder	5 973	5 717
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 125 109	1 107 451

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 108 496	1 116 270
Upplupna räntekostnader	39 063	37 745
Övriga upplupna kostnader	386 789	428 766
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 534 348	1 582 781

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Johannesburg i Vänersborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 2024 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Nygren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Johannesberg i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE MARTINSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:30:13



EVA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:41:24



BIRGITTA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:47:49



THOMAS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:03:43



FREDRIK ADETOFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 05:06:38



PERNILLA LECKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:04:01



ALEKSANDR KOVALIOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:02:03



DANIEL PELTOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:04:03



BENGT NYGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:29:59



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 06:23:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-06 kl. 17:47:16



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 06:25:27



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.