



Årsredovisning 2025

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 2025

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
Torpren 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
187	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 189
1	lokaler (hyresrätt)	30
Totalt 188 objekt		17 219

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marie Martinsson	Ordförande
Sten Åke Kjell	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: Marie Martinsson, Pernilla Leckström, Daniel Peltola och Thomas Larsson.

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 2025-06-02 . På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,7% per 2026-01-01 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 2026.
Efter avsättning till yttre fond med 2 255 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 1 600 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 86 500 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.

Årsmötet hölls den 2 juni med god uppslutning.

En nyrenoverad bastu möjliggör bastubad.

I styrketräningsrummet kan du träna.

Lokal 52 finns för uthyrning vid större tillställningar.

Övernattningslägenhete med tre bäddar, pentry och dusch finns att hyra.

En stor gran restes till 1:a advent.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006-2007	Balkongrenovering, byte av flätkåpor 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
2021-2023	Ventilationsarbete - byte av fläktaggregat i låghusdelarna
2023	Området runt dansbanan och "bandybanan" färdigställs- nyplanteringar, grässådd
2023	Renovering av hiss på Slättergatan 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
2025-2026	Dräneringsarbeten
2025-2026	Tvättning av balkongutsidor och burspråk
2025-2026	Översyn av undercentral ev ombyggnad
2025-2026	Behandling av ytterdörrarnas utsidor
2025	Byte av sand i alla sandlådor
2025-2026	Översyn av förrådens papptak, vissa förråd har fått ny papp
2025-2026	Vindskivor och takfotsbräder byts vid behov
2026	Entré tak byts på loftgångar på Höghusens översta våning och på tillhörande lågdelars loftgångar
2026-2029	Besiktning av tegelväggarna och åtgärder efter behov
2026-2029	Besiktning av panelen på burspråken för att sedan göra en plan för byte av panel och målning av panelen
2026-2028	Byte av fläktaggregat 2st på höghusens vindar (kräver taklyft)

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 239.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	256	265	271	283	237
Skuldsättning, kr/kvm	3 269	3 318	3 373	3 421	3 466
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 275	3 324	3 373	3 421	3 466
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	207	191	173	181	152
Årsavgifter, kr/kvm	804	785	751	717	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	94	101
Totala intäkter, kr/kvm	823	795	761	762	687
Nettoomsättning, tkr	13 872	13 449	12 914	12 186	11 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 613	2 614	1 891	-2 860	-1 278
Soliditet, %	23	21	19	16	19

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	9 028 886	0	1 027 326	10 056 212
S:a bundet eget kapital, kr	13 663 386	0	1 027 326	14 690 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	104 789	2 614 214	-1 027 326	1 691 678
Årets resultat, kr	2 614 214	-2 614 214	1 613 415	1 613 415
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 719 003	0	586 089	3 305 093
S:a eget kapital, kr	16 382 389	0	1 613 415	17 995 805

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 972 674 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	2 719 004
Årets resultat, kr	1 613 415
Reservation till underhållsfond, kr	-3 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 972 674
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 305 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 305 093

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



Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 871 518	13 449 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	307 065	246 919
Summa Rörelseintäkter		14 178 583	13 695 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 142 550	-8 807 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 859	-236 939
Personalkostnader	Not 6	-197 917	-202 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-815 587	-815 587
Summa Rörelsekostnader		-11 317 913	-10 062 363
Rörelseresultat		2 860 669	3 633 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		245 562	326 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 492 816	-1 346 315
Summa Finansiella poster		-1 247 254	-1 019 406
Resultat efter finansiella poster		1 613 415	2 614 214
Resultat före skatt		1 613 415	2 614 214
Årets resultat		1 613 415	2 614 214

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	60 543 952	61 344 294
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	99 093	114 338
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		60 643 044	61 458 631
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		60 643 544	61 459 131

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 880	4 800
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 694 730	3 589 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	469 601	465 374
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 169 211	4 059 468
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	15 000 000	11 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		15 000 000	11 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 460	2 816
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 460	2 816
Summa Omsättningstillgångar		17 170 671	15 062 284
Summa Tillgångar		77 814 215	76 521 415



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 634 500	4 634 500
Fond för yttre underhåll	10 056 212	9 028 886
Summa Bundet eget kapital	14 690 712	13 663 386

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 691 678	104 789
Årets resultat	1 613 415	2 614 214
Summa Fritt eget kapital	3 305 093	2 719 004

Summa Eget kapital	17 995 805	16 382 389
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 559 781	42 238 496
Summa Långfristiga skulder		34 559 781	42 238 496

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 723 300	14 892 585
Leverantörsskulder		845 798	314 484
Skatteskulder		18 833	34 004
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 136 938	1 125 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 533 760	1 534 348
Summa Kortfristiga skulder		25 258 629	17 900 530

Summa Skulder		59 818 410	60 139 026
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		77 814 215	76 521 415
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 860 669	3 633 620
<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	245 562	326 909
Erlagd ränta	-1 503 365	-1 344 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 418 453	3 431 119
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 898	-59 157
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	537 933	267 185
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	535 035	208 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 953 488	3 639 147
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-848 000	-848 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-848 000	-848 000
Årets kassaflöde	2 105 488	2 791 147
Likvida medel vid årets början	14 549 487	11 758 340
Likvida medel vid årets slut	16 654 975	14 549 487

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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.

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Kvarvarande avskrivningstid på byggnader: 79 år.

Kvarvarande avskrivningstid på tekniska installationer / laddstolpar: 7 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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 736 988	13 402 236
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	89 720	89 760
	Hyror lokaler	9 600	4 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	62 349	59 764
	Hyror förbrukningsbaserad	73 297	58 046
	Hyror övrigt	600	0
	Övriga primära intäkter	125 906	55 319
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 098 460	13 669 926
	Avgiftsbortfall	-6 081	0
	Avsatt till inre fond	-220 861	-220 861
	<i>Summa</i>	-226 942	-220 861
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 871 518	13 449 064

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	277 502	218 557
	Övriga sekundära intäkter	29 563	28 362
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	307 065	246 919
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 528 349	-1 598 598
	Snö och halk-bekämpning	-76 864	-241 265
	Reparationer	-1 727 381	-1 396 948
	Planerat underhåll	-1 972 674	-1 126 202
	El	-372 716	-366 607
	Uppvärmning	-2 283 536	-2 134 794
	Vatten	-912 848	-787 262
	Sophämtning	-379 720	-327 869
	Fastighetsförsäkring	-344 455	-298 230
	Kabel-TV och bredband	-167 972	-167 353
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-376 034	-362 350
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 142 550	-8 807 477
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-14 091	-77 187
	Extern revision	-21 500	-20 500
	Medlemsavgifter	-91 608	-89 241
	Föreningsverksamhet	-8 410	-11 383
	Övriga förvaltningskostnader	-26 250	-38 628
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-161 859	-236 939

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-91 701	-90 467
	Revisionsarvode	-5 582	-8 090
	Övriga arvoden	-62 835	-64 092
	Sociala avgifter	-37 799	-35 960
	Övriga personalkostnader	0	-3 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-197 917	-202 359
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

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



Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 105 400	79 105 400
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 180 320	2 180 320
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	81 285 720	81 285 720
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 941 426	-19 141 084
	Årets avskrivningar	-800 342	-800 342
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-20 741 768	-19 941 426
	Utgående redovisat värde	60 543 952	61 344 294
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 402 000	2 956 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 799 000	2 956 000
	Summa	184 201 000	192 912 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	152 450	152 450
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	152 450	152 450
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 113	-22 868
	Årets avskrivningar	-15 245	-15 245
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-53 358	-38 113
	Utgående redovisat värde	99 093	114 338
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 653 515	3 546 671
	Övriga fordringar	41 215	42 623
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 694 730	3 589 294
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	469 601	465 374
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	469 601	465 374
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	15 000 000	11 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	15 000 000	11 000 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 460	2 816
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 460	2 816

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,92%	2028-06-30	9 886 585	200 000
Stadshypotek AB	3,45%	2028-06-30	5 382 164	60 000
Stadshypotek AB	3,69%	2026-06-30	4 910 000	60 000
Stadshypotek AB	3,65%	2030-06-01	10 269 678	120 000
Stadshypotek AB	1,76%	2027-04-30	9 521 354	120 000
SBAB	3,27%	2026-03-10	4 158 000	88 000
SBAB	4,08%	2026-03-16	3 630 300	100 000
SBAB	1,12%	2026-03-13	8 525 000	100 000
			56 283 081	848 000

Långfristig del	34 559 781
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	21 223 300
Kortfristig del	21 723 300
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	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	14 962
Källskatt	38 275	42 919
Inre fond	1 098 662	1 061 254
Övriga kortfristiga skulder	0	5 973
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 136 938	1 125 109

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 148 939	1 108 496
Upplupna räntekostnader	28 514	39 063
Övriga upplupna kostnader	356 307	386 789
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 533 760	1 534 348

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Johanneberg i Vänersborg för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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. 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, förfälskning, 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 2025-01-01--2025-12-31 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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Nygren
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-22 kl. 12:47:27



Eva Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:20:09



Thomas Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:36:44



Fredrik Adetoft

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:01:23



Sten Åke Kjell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 16:22:19



Pernilla Leckström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:01:40



Aleksandr Kovaliov

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:50:19



Daniel Peltola

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:42:07



Bengt Nygren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:19:38



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:28:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-30 kl. 17:42:51



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:27:54



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.