



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

Org nr 716409-7920

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg  
Org nr 716409-7920

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2021-01-01 – 2021-12-31**  
Föreningens 39:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen tillämpar 2011 års normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl BFS 1996:56 utfördes under 2020 några av husen godkändes ej. De hus som ej godkändes får nya aggregat installerade och ny OVK görs i samband med detta. Nästa besiktning skall ske 2023. Imkanalrensning utfördes under 2020.


Energideklaration utfördes senast år 2019.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar via Söderberg & Partner. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. *Dock måste var och en teckna egen hemförsäkring.*

Föreningens fastighet Torparen 1 är belägen på adresserna Slåttergatan 1 - 71 och Agnesborgsvägen 2 - 62 i Vänersborg. Fastigheten färdigställdes år 1983. Det finns 23 bostadshus i 1 - 4 våningar. Totala bostadsytan i fastigheten uppgår till 17 188 kvm. Föreningens totalt 187 bostäder fördelar sig enligt följande:

<b>R o k</b>	<b>Antal</b>
2	50 st
3	96 st
4	41 st
<b>Totalt</b>	<b>187 st</b>

Det finns också 2 lokaler och 187 garage. 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Byte av balkong/altandörrar
- Påbörjat utbyte av ventilationsaggregat
- Renovering av plåttak ovanför burspråken
- Dräneringsarbeten
- Panelbyten och målning av förråd

Årets underhållskostnad uppgår till 4 555 755 kr och årets reparationer 1 212 255 kr. Under året har föreningen erhållit 37 170 kr i försäkringsersättningar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett under året och föreningen har upprättat en underhållsplan.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Följande större åtgärder är planerade framöver:

- Fortsatt renovering av plåttaken ovanför burspråken - avslutas
- Fortsatt utbyte av ventilationsaggregaten – avslutas under hösten 2022  
*Resterande kostnad för arbetet beräknas till cirka 5 miljoner kronor och arbetet har dragit ut på tiden beroende på försenade leveranser.*
- Översyn av undercentral

### Väsentlig händelse efter räkenskapsåret

Föreningen kommer installera 8 st laddstationer, bidrag är sökt och beviljat av Naturvårdsverket och stationerna kommer tas i bruk först under senare delen av våren 2022 av boende med tillstånd.

Föreningen har sålt den lägenhet som varit kontor & personalutrymme för fastighetsskötarna och tillträde kommer ske 2022-01-14.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2021 med 3 % och den genomsnittliga avgiften inkl värme är 688 kronor per kvm. Styrelsen beslutade om höjda avgifter för 2022 med 3 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 59 565 081 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under nästa år skall två av lånen omsättas varav ett av lånen med omsättningsdatum 2022-03-08 har terminsäkrats till en ränta om 0,87% och en löptid till 2023-03-08, det andra lånet skall omsättas 2022-06-30.

Styrelsen har tagit beslut om budget.

Efter en avsättning 2022 till yttre fond med 3 300 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 8 000 000 kr, blir budgeterat resultat efter fondavsättning 154 147 kr.

I föreningen råder en mycket god betalningsmoral. 

## Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning samt underhållsplan
- Entreprenad Stolt AB avseende fastighetsskötsel
- Tristar Clean avseende lokalvård
- Spikbussen angående jourservice
- Bixia avseende leverans av el
- ComHem – Tele 2 avseende kabel TV
- Tele 2 avseende internet, *kontoret*
- Kiwa / Inspecta avseende hissbesiktningar
- Curator avseende hisservice
- Sjöstads Elektriska avseende service tvättstugor
- Uddevalla Brandservice avseende service brandsläckare och brandvarnare i allmänna utrymmen
- KIVAB avseende rengöring av sopkärl

## Övrigt

Kabel TV byte har skett från ComHem till Tele 2 samt uppgraderats till fler kanaler och HD. Fastighetsskötseln – avtalet med Primär är uppsagt och Entreprenad Stolt AB har tagit över. Samling i lokal 52 för daglediga, ansvarig Anne Andersson.

Juridisk kurs för styrelsemedlemmar amt kurs för vår revisor Bengt Nygren.

Information har hållits för boende angående byte av ventilationsaggregaten i lägenheterna.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 246 medlemmar (föregående år 248) varav 245 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 16 bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 29 juni 2021, 70 röstberättigade medlemmar. Föreningsstämman genomfördes via poströstning.

## Styrelsen samt suppleanter

Lennart Abrahamsson	ordförande
Leif Rosell	ledamot
Marie Martinsson	ledamot
Eva Johansson	ledamot
Ted Fransson	ledamot
Birgitta Eklund	ledamot, utsedd av HSB NVG
Thomas Larsson	suppleant
Fredrik Adetoft	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Lennart Abrahamsson, Marie Martinsson och Leif Rosell av ordinarie ledamöter. Mandatperioden går även ut för suppleanten Thomas Larsson. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

## Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lennart Abrahamsson, Marie Martinsson, Eva Johansson och Leif Rosell, två i förening. 

### Vicevärdar

Vicevärdar har varit Marie Martinsson, Eva Johansson och Lennart Abrahamsson.

### Revisor

Revisor har varit Bengt Nygren med Claes Danielsson som suppleant, valda av bostadsrättsföreningen, samt revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Eva Johansson med Marie Martinsson som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Sandström sammankallande, samt Anne Andersson och David Eklund.

### Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Ted Fransson och brandskyddansvarig har varit Leif Rosell.

### Studieorganisatör

Studieorganisatörer har varit Thomas Larsson.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning tkr	11 768	11 548	11 452	11 160	10 951
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 278	665	1 768	514	-632
Balansomslutning tkr	77 496	79 778	79 457	78 364	79 114
Eget Kapital tkr	14 737	16 015	15 349	13 581	13 068
Soliditet %	19%	20%	19%	17%	17%
Likviditet %	348%	363%	377%	327%	282%
Total låneskuld tkr	59 565	60 325	61 045	61 725	62 405
Låneskuld kr/kvm	3 466	3 509	3 552	3 591	3 631
Räntekostnader kr/kvm	47	55	61	69	84
Avskrivning kr/kvm	47	47	47	47	47
Fond för yttre underhåll tkr	8 114	8 870	8 082	4 679	3 929
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	688	668	655	655	643

### Förändring i eget kapital

Under året har eget kapitalförändrats enligt följande (se även not förändring av eget kapital)

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Under- hållsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	4 585 400	49 100	8 870 074	1 844 893	665 289
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 000 000	-334 711	-665 289
Reservering till yttre fond			2 800 000	-2 800 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-4 555 755	4 555 755	
Årets resultat					-1 278 129
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>4 585 400</b>	<b>49 100</b>	<b>8 114 319</b>	<b>3 265 937</b>	<b>-1 278 129</b>

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen budget.  
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.  
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 510 182
Extra avsättning enligt stämmobeslut	-1 000 000
Årets resultat före fondförändring	-1 278 129
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 555 755
<b>Summa</b>	<b>1 987 808</b>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	8 114 319
--	-----------

**Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:**

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>1 987 808</b>
-----------------------------------	------------------

**Tillägg till resultaträkningen:**

Årets resultat	-1 278 129
----------------	------------

**Resultatförändring efter disposition av underhåll**

Avsättning underhåll	-2 800 000
Disposition underhållsfond	4 555 755
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	1 755 755

<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>477 626</b>
--------------------------------------	----------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7920

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg  
Org nr 716409-7920

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 768 466	11 547 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 170	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 805 636</b>	<b>11 547 888</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 915 047	-8 634 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 170	-357 024
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-198 639	-164 263
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-800 000	-800 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 299 855</b>	<b>-9 955 705</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-494 220</b>	<b>1 592 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 644	19 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-807 553	-946 144
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-783 909</b>	<b>-926 893</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 278 129</b>	<b>665 289</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 278 129</b>	<b>665 289</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 278 129</b>	<b>665 289</b>



**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>63 745 320</u>	<u>64 545 320</u>
	63 745 320	64 545 320

**Summa materiella anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

**Summa finansiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar**

<u>63 745 820</u>	<u>64 545 820</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 230 3 883

Övriga fordringar

Not 10 2 444 817 3 876 496

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 303 152 349 351**Summa kortfristiga fordringar**

<u>2 749 199</u>	<u>4 229 730</u>
------------------	------------------

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 11 000 000 11 000 000**Summa kortfristiga placeringar**

<u>11 000 000</u>	<u>11 000 000</u>
-------------------	-------------------

Kassa och bank

Not 13 1 202 2 503**Summa kassa och bank**

<u>1 202</u>	<u>2 503</u>
--------------	--------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>13 750 401</u>	<u>15 232 233</u>
-------------------	-------------------

**Summa tillgångar**

<u>77 496 221</u>	<u>79 778 053</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 634 500	4 634 500
Fond för yttre underhåll	8 114 319	8 870 074
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 748 819</b>	<b>13 504 574</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 265 937	1 844 893
Årets resultat	-1 278 129	665 289
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 987 808</b>	<b>2 510 182</b>

#### Summa eget kapital

Not 14 **14 736 628** **16 014 757**

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15 43 775 403	39 867 917
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>43 775 403</b>	<b>39 867 917</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15 789 678	20 457 164
Leverantörsskulder	287 983	823 012
Skatteskulder	5 407	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 1 297 307	1 200 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 603 815	1 415 180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 984 190</b>	<b>23 895 380</b>

#### Summa skulder

**62 759 593** **63 763 297**

#### Summa eget kapital och skulder

**77 496 221** **79 778 053**

**Kassaflödesanalys**

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31

**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	-1 278 129	665 289
Avskrivningar	800 000	800 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-478 129	1 465 289

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	34 055	271 134
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-243 703	375 500
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-687 777</b>	<b>2 111 923</b>

**Investeringsverksamhet**

<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---	----------	----------

**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-760 000	-720 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-760 000</b>	<b>-720 000</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 447 777</b>	<b>1 391 923</b>
-------------------------	-------------------	------------------

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 866 598</b>	<b>13 474 675</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 418 821</b>	<b>14 866 598</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

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

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 83 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 58 433 530 kr.

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	11 832 531	11 488 224
	Hysesintäkt övrigt	8 500	2 600
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	89 280	89 280
	Avsatt till inre fond	-220 861	-220 861
	Ovriga intäkter i verksamheten	0	1 380
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	59 016	187 265
		<b>11 768 466</b>	<b>11 547 888</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	37 170	0
		<b>37 170</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-1 212 255	-893 501
	El	-368 849	-272 551
	Uppvärmning	-1 690 790	-1 532 503
	Vatten	-557 797	-454 057
	Renhållning	-379 399	-379 552
	TV, bredband, iptelefoni	-106 080	-86 849
	Obligatoriska besiktningar	0	-55 781
	Serviceavtal	-32 954	-65 145
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 270 522	-1 080 496
	Försäkringar	-244 641	-239 844
	Fastighetskatt	-330 193	-324 583
	Periodiskt underhåll	-4 555 755	-3 011 689
	Ovriga driftskostnader	-165 812	-237 868
		<b>-10 915 047</b>	<b>-8 634 418</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-19 000	-16 000
	Förvaltningskostnader	-271 180	-263 392
	Konsulter	-7 500	0
	Förbrukningsinventarier	-8 200	0
	Medlemsavgifter HSB	-80 290	-77 632
		<b>-386 170</b>	<b>-357 024</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-103 357	-77 612
	Vicevärdarvode	-53 160	-51 936
	Ovriga personalkostnader	0	-3 924
	Revisionsarvode	-7 405	-4 806
	Sociala avgifter	-30 967	-25 985
	Utbildning	-3 750	0
		<b>-198 639</b>	<b>-164 263</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-800 000	-800 000
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-800 000</b>	<b>-800 000</b>

**Not 8 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 105 400	79 105 400
Ingående anskaffningsvärde mark	2 180 320	2 180 320
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 285 720</b>	<b>81 285 720</b>

<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-16 740 400	-15 940 400
Årets avskrivningar byggnader	-800 000	-800 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 540 400</b>	<b>-16 740 400</b>

**Utgående bokfört värde 63 745 320 64 545 320**

Bokförda värden byggnader	61 565 000	62 365 000
Bokförda värden mark	2 180 320	2 180 320

**Fastighetsbeteckning:** Torparen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	123 000 000	43 000 000	166 000 000	166 000 000
Lokaler		2 780 000	2 956 000	5 736 000	5 736 000
		<b>125 780 000</b>	<b>45 956 000</b>	<b>171 736 000</b>	<b>171 736 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	0	0
Övriga värdepappersinnehav	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

Avräkning HSB	2 417 619	3 864 095
Skattekonto	27 198	12 198
Övrig skattefordran	0	203
	<b>2 444 817</b>	<b>3 876 496</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 152	349 351
	<b>303 152</b>	<b>349 351</b>



HSB - d i r e k t i o n s b e r

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,20%	2022-04-01	11 000 000	11 000 000
			<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

**Not 13 Kassa och bank**

Kassa			1 202	2 503
			<b>1 202</b>	<b>2 503</b>

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 585 400	49 100	8 870 074	1 844 893	665 289
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 000 000	-334 711	-665 289
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 800 000	-2 800 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-4 555 755	4 555 755	
Årets Resultat					-1 278 129
Belopp vid årets utgång	<b>4 585 400</b>	<b>49 100</b>	<b>8 114 319</b>	<b>3 265 937</b>	<b>-1 278 129</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2026-03-13	1,12%	2026-03-13	8 925 000	100 000
SBAB	2023-04-06	1,73%	2023-04-06	4 030 300	100 000
SBAB*	2022-03-08	1,19%	2022-03-08	4 400 000	0
Stadshypotek AB	2022-06-30	1,46%	2022-06-30	10 749 678	120 000
Stadshypotek AB	2027-04-30	1,76%	2027-04-30	10 001 354	120 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	1,05%	2025-06-30	10 686 585	200 000
Stadshypotek AB	2024-06-30	0,79%	2024-06-30	10 772 164	120 000
				<b>59 565 081</b>	<b>760 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>43 775 403</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 040 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	55 765 081

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	72 724 000	72 724 000
varav i eget förvar	2 145 000	2 145 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>74 869 000</b>	<b>74 869 000</b>



HSB - för medlemmarnas bör

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	26 706	18 813
Arbetsgivaravgifter	16 823	12 187
Medlemmars inre fond	1 105 597	1 162 399
Övriga kortfristiga skulder	148 181	6 624
	<b>1 297 307</b>	<b>1 200 023</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	38 688	39 360
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 094 316	1 033 929
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	470 811	341 891
	<b>1 603 815</b>	<b>1 415 180</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen kommer installera 8 st laddstationer, bidrag är sökt och beviljat av Naturvårdsverket och stationerna kommer tas i bruk först under senare delen av våren 2022 av boende med tillstånd.

Föreningen har sålt den lägenhet som varit kontor & personalutrymme för fastighetsskötarna och tillträde kommer ske 2022-01-14.

Vänersborg 27/4 2022

Lennart Abrahamsson

Leif Rosell

Marie Martinsson

Eva Johansson

Ted Fransson

Birgitta Eklund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-11

Bengt Nygren

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

**Susanne Andersson**



# 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 2021.

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 2021 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 2021 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:

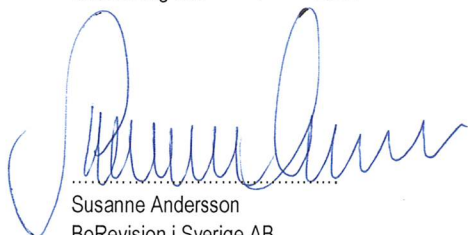
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 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 den 11/15 2022



Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Nygren  
Av föreningen vald revisor