



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

Org nr 716409-7920

MEMBER 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
2020-01-01 – 2020-12-31
Föreningens 38:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 året samtliga hus är ännu ej godkända. Nästa besiktning skall ske 2023. Imkanalrensning utfördes under året.

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 Slättergatan 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:

R o k	Antal
2	50 st
3	96 st
4	41 st
Totalt	187 st

Det finns också 2 lokaler och 187 garage. *m*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Samtlig utebelysning är utbytt till energisnåla ledlampor
- Byte av värmefläktar i samtliga förråd
- Fortsatt byte av vindskivor
- Målning av burspråkens plåttak
- Takbehandlingen avslutades

Årets underhållskostnad uppgår till 3 011 689 kr och årets reparationer 893 501 kr. Under året har föreningen erhållit 150 126 kr i försäkringsersättningar.

Stadseenlig 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 målning av burspråkens plåttak
- Målningsarbete förråd
- Byte av alla altan och balkongdörrar i vardagsrummen


Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2020 med 2 % och den genomsnittliga avgiften inkl värme är 668 kronor per kvm. Styrelsen beslutade om höjda avgifter för 2021 med 3 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 60 325 081 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under året har ett lån hos Stadshypotek omsatts 2020-06-30 på 5 år till en räntesats om 1,05%. Under 2021 skall tre lån omsättas, ett lån 2021-04-16 och två lån 2021-06-30.

Styrelsen har tagit beslut om budget.

Efter en avsättning 2021 till yttre fond med 2 800 0000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 3 000 000 kr, blir budgeterat resultat efter fondavsättning 434 799 kr.

Föreningens ekonomi är stabil och medlemmarna har en mycket god betalningsmoral i vår förening. 



Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning samt underhållsplan
- Primär avseende fastighetskötsel och lokalvård
- Spikbussen angående jourservice
- Bixia avseende leverans av el
- ComHem avseende kabel TV
- Telia 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

En riktigt stor gran sattes upp till första advent till glädje för oss alla.
I övrigt ställdes aktiviteterna in under året på grund av pandemin.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 248 medlemmar (föregående år 249) varav 247 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 17 bostadsrätter överlåtits varav två som gåva och en som bodelning.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 24 juni 2020, 9 röstberättigade medlemmar deltog fysiskt och p g a Coronaviruset tillämpades poströstning.

Styrelsen samt suppleanter

Lennart Abrahamsson	ordförande
Marie Martinsson	ledamot
Linda Haglund	ledamot, sekreterare
Eva Johansson	ledamot, ekonomisk controller
Michael Håkansson	ledamot, avgått
Birgitta Eklund	ledamot, utsedd av HSB NVG
Leif Rosell	suppleant
Ted Fransson	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Eva Johansson, Linda Haglund av ordinarie ledamöter samt nyval för Michael Håkansson. Mandatperioden går även ut för suppleanten Ted Fransson. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lennart Abrahamsson, Marie Martinsson, Eva Johansson och Michael Håkansson, 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 Christer Samuelsson sammankallande, samt Peter Sandström och Anne Andersson.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Linda Haglund och brandskyddansvarig har varit Ted Fransson.

Studieorganisatör

Studieorganisatörer har varit Michael Håkansson.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr*	11 548	11 452	11 160	10 951	10 955
Resultat efter finansiella poster tkr	665	1 768	514	-632	1 345
Soliditet %	20 %	19 %	17 %	17 %	17 %
Bankskuld tkr	60 325	61 045	61 725	62 405	63 085
Låneskuld kr/kvm	3 509	3 552	3 591	3 631	3 670
Räntekostnader kr/kvm	55	61	69	84	111
Drifts-/personalkostnader kr/kvm	357	375	374	329	319
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	668	655	655	643	643
Fond för yttre underhåll tkr	8 870	8 082	4 679	3 929	5 367
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	163	174	174	131	131

*inklusive försäkringsersättning

Förändring i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 585 400	49 100	8 081 763	864 903	1 768 301
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 000 000	768 301	-1 768 301
Reservering till yttre fond			2 800 000	-2 800 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-3 011 689	3 011 689	
Årets resultat					665 289
Belopp vid årets slut	4 585 400	49 100	8 870 074	1 844 893	665 289

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	2 633 204
Extra avsättning enligt stämmobeslut	-1 000 000
Årets resultat före fondförändring	665 289
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 011 689
Summa	2 510 182

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	8 870 074
--	-----------

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Att balansera i ny räkning	1 510 182

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	665 289
----------------	---------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-2 800 000
Disposition underhållsfond	3 011 689
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	211 689

Resultat efter fondförändring	876 978
--------------------------------------	----------------



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Johanesberg i Vänersborg

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	11 547 888	11 452 407
Summa intäkter		11 547 888	11 452 407
Driftskostnader	Not 2	-5 982 753	-6 291 255
Underhållskostnader	Not 3	-3 011 689	-1 397 299
Personalkostnader	Not 4	-161 263	-156 621
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-800 000	-800 000
Summa rörelsekostnader		-9 955 705	-8 645 175
Rörelseresultat		1 592 182	2 807 232
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 251	10 515
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-946 144	-1 049 446
Summa finansiella poster		-926 893	-1 038 931
Årets resultat		665 289	1 768 301

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7920

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>64 545 320</u>	<u>65 345 320</u>
	64 545 320	65 345 320

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>64 545 820</u>	<u>65 345 820</u>
--------------------------	--------------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	3 883	1 163
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	3 876 496	4 748 098
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>349 351</u>	<u>360 143</u>
4 229 730	5 109 404

Kortfristiga placeringar

Not 12	11 000 000	9 000 000
--------	------------	-----------

Kassa och bank

2 503	2 040
-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>15 232 233</u>	<u>14 111 444</u>
--------------------------	--------------------------

Summa tillgångar

<u>79 778 053</u>	<u>79 457 264</u>
--------------------------	--------------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7920

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 634 500

4 634 500

Fond för yttre underhåll

8 870 074

8 081 763

13 504 574

12 716 263

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 844 893

864 903

Årets resultat

665 289

1 768 301

2 510 182

2 633 204

Summa eget kapital

16 014 757

15 349 467

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

39 867 917

60 365 081

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

20 457 164

680 000

Leverantörsskulder

823 012

628 967

Övriga skulder

Not 16

1 193 399

1 178 755

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 421 804

1 254 995

23 895 380

3 742 716

Summa skulder

63 763 297

64 107 797

Summa Eget kapital och skulder

79 778 053

79 457 264

M



HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Avskrivning 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. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 84 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för tak / tvättstuga har bedömts vara 5 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7920

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 488 224	11 262 756
Hyor	11 448	11 448
Bortfall hyror	-11 448	-11 448
Övriga intäkter	280 525	410 512
Bruttoomsättning	<u>11 768 749</u>	<u>11 673 268</u>
Avsatt till inre fond	-220 861	-220 861
	11 547 888	11 452 407
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	1 145 641	1 076 532
Tv/datakostnader	86 849	77 641
Reparationer	893 501	1 423 887
El	272 551	405 607
Uppvärmning	1 532 503	1 555 700
Vatten	454 057	404 637
Sophämtning	379 552	343 168
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	324 583	314 859
Medlemsavgifter	77 632	75 296
Försäkringar	239 844	217 575
Förvaltningsarvoden	263 392	257 356
Övriga driftskostnader	117 059	47 437
Övriga kostnader	195 590	91 559
	5 982 753	6 291 255
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	3 011 689	1 397 299
	3 011 689	1 397 299
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	77 612	74 294
Vicevärdsarvode	51 936	51 117
Revisorsarvode	4 806	2 367
Löner och andra ersättningar	924	3 000
Sociala kostnader	25 985	25 843
	161 263	156 621
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	740 000	740 000
Ombyggnader	60 000	60 000
	800 000	800 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 397	2 130
Övriga ränteintäkter	16 854	8 385
	19 251	10 515
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	946 144	1 049 446
	946 144	1 049 446



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7920

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

Noter			2020-12-31	2019-12-31		
Not 8 Byggnader och mark	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnaderna är helt avskrivna år			2104			
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1984			
	Anskaffningsvärde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid		
Ursprunglig byggnad	77 275 400	-14 470 400	-740 000	t o m 2104		
Mark	2 180 320					
Ombyggnationer	1 830 000	-1 470 000	-60 000	t o m 2025		
	<u>81 285 720</u>	<u>-15 940 400</u>	<u>-800 000</u>			
				Bokfört värde 2020-12-31		
				62 065 000		
				2 180 320		
				<u>300 000</u>		
				<u>64 545 320</u>		
Akkumulerade anskaffningsvärden						
Anskaffningsvärde byggnader			79 105 400	79 105 400		
Anskaffningsvärde mark			2 180 320	2 180 320		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>81 285 720</u>	<u>81 285 720</u>		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående ackumulerade avskrivningar			-15 940 400	-15 140 400		
Årets avskrivningar			-800 000	-800 000		
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-16 740 400</u>	<u>-15 940 400</u>		
Bokfört värde			64 545 320	65 345 320		
Taxeringsvärde för Torparen 1						
Byggnad - bostäder			123 000 000	123 000 000		
Byggnad - lokaler			2 780 000	2 780 000		
			<u>125 780 000</u>	<u>125 780 000</u>		
Mark - bostäder			43 000 000	43 000 000		
Mark - lokaler			2 956 000	2 956 000		
			<u>45 956 000</u>	<u>45 956 000</u>		
Taxeringsvärde totalt			171 736 000	171 736 000		
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckning			74 869 000	74 869 000		
Varav frigjorda			2 145 000	2 145 000		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.					
			500	500		
Not 10 Kundfordringar	Hyres och avgiftsfordringar					
			1 183	1 163		
Övriga kundfordringar			2 700	0		
			<u>3 883</u>	<u>1 163</u>		
Not 11 Övriga fordringar	Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland					
			3 864 095	4 474 675		
Skattefordringar			203	9 927		
Skattekonto			12 198	12 198		
Övrigt			0	251 298		
			<u>3 876 496</u>	<u>4 748 098</u>		
Not 12 Kortfristiga placeringar						
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Nordvästra Götaland	2021-10-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	2 000 000
	HSB Nordvästra Götaland	2021-10-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	9 000 000
						<u>11 000 000</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7920

HSB Brf Johannesberg i Vänersborg

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 585 400	49 100	8 081 763	864 903	1 768 301
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 000 000	768 301	-1 768 301
Reservering till yttre fond			2 800 000	-2 800 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-3 011 689	3 011 689	
Årets resultat					665 289
Belopp vid årets slut	4 585 400	49 100	8 870 074	1 844 893	665 289

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	16895024	1,69%	2021-04-16	9 025 000	100 000
SBAB	16895083	1,73%	2023-04-06	4 130 300	100 000
SBAB	29032114	1,19%	2022-03-08	4 400 000	0
Stadshypotek AB	410147	1,43%	2021-06-30	10 892 164	120 000
Stadshypotek AB	415970	1,46%	2022-06-30	10 869 678	120 000
Stadshypotek AB	426501	1,76%	2027-04-30	10 121 354	120 000
Stadshypotek AB	433745	1,05%	2025-06-30	10 886 585	200 000
				60 325 081	760 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

39 867 917

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

56 525 081

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	760 000	680 000
Lån som förfaller inom 12 mån *	19 697 164	0
	20 457 164	680 000

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	18 813	19 447
Arbetsgivaravgifter	12 187	12 651
Inre fond	1 162 399	1 146 657
	1 193 399	1 178 755

**HSB Brf Johanesberg i Vänersborg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	39 360	48 884
Förutbetalda hyror och avgifter	1 040 553	922 585
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	341 891	283 526
	1 421 804	1 254 995

Vänersborg 3 / 5 2021

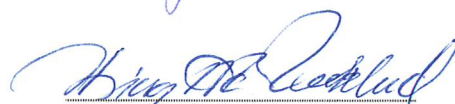
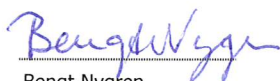
 Lennart Abrahamsson


 Marie Martinsson


 Eva Johansson


 Linda Haglund


 Leif Rosell


 Birgitta Eklund
Vår revisionsberättelse har 9 / 5 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Bengt Nygren
 Av föreningen vald revisor


 Susanne Andersson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Johannesberg i Vänersborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

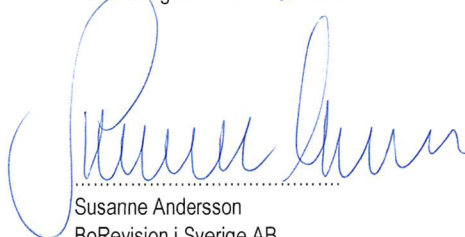
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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.

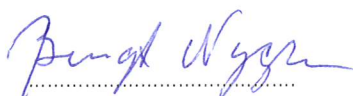
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 den 9/5 2021

3/5-21



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Nygren
Av föreningen vald revisor