

# HSB Brf Johanneberg 1936 i Göteborg

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# HSB Brf Johanneberg 1936 i Göteborg

Org.nr: 757200-8865

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	21



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Johanneberg 1936 i Göteborg, 757200-8865, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

#### **Styrelse**

Ordförande	Johan Edgren	2026
Ledamot	Kajsa Alte	2026
Ledamot	Erik Carlsson	2026
Ledamot	Kågan Karlsson (HSB)	2026
Ledamot	Selma Björklund	2027
Ledamot	Oscar Eriksson	2027
Ledamot	Anders Rimbäck	2027
Suppleant	Caterina-Ioana Curta	2026
Suppleant	Simon Strömbäck Olofsson	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisorer**

Intern revisor	Sven Christensson
Extern revisor	Susanne Andersson, av HSB riksförbund utsedd revisor BoRevision i Sverige AB
Revisorssuppleant	Torsten Axberg

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Björn Nordling, sammankallande och Sture Andersson.

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Selma Björklund, Johan Edgren, Oscar Eriksson och Anders Rimbäck, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Johanneberg 44:5, Johanneberg 45:1 och Johanneberg 45:2 i Göteborg med därpå uppförda byggnader med 156 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adresser är Eklandagatan 65, Eklandagatan 67 A-D, Eklandagatan 69, Lindströmsgatan 3 A-D, Lindströmsgatan 4 och Gibraltargatan 21 A-E.

Föreningen upplåter 156 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler, 1 uteplats, 1 förråd och 33 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 RoK	1 RoKv	2 RoK	2 RoKv
28	20	104	4

Total tomtarea:	6 605	kvm
Total bostadsarea:	6 566	kvm
Total lokalarea:	235	kvm

### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
CA Enterprise AB	142	36 månader	2029-02-28
CA Enterprise AB	71	12 månader	2026-12-31
Vakant	22	-	-
Telia	-	Tillsvidare	-

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-02-22.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2026-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Bredband2
Städning	Städbolaget AB
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi DinEl
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Digitala ritningar	HSB
Underhållsplanering	HSB
Avfallshantering	Remondis
Serviceavtal passersystem	Iloq
Vinterrenhållning	Trädgård & Markmiljö i Väst AB
Fastighetsskötsel *	Fixinix AB

\* Fr.o.m. 2026-05-01 har föreningen tecknat avtal med HSB.



## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 94 732 kr och planerat underhåll för 76 072 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen har föreningen under räkenskapsåret även haft utgifter till ett belopp av 1 940 498 kr avseende pågående plantering och markentreprenad, balkongändring, renovering av fasad, renovering av källare, tvättstugor samt avloppsomläggning och upparbetade utgifter ligger per bokslutsdagen 2025-12-31 bokade som en pågående nyanläggning. Värdet av de pågående nyanläggningarna redovisas i not 10 till balansräkningen.

Under räkenskapsåret har föreningen även haft utgifter till ett belopp på 7 508 365 kr avseende installation av laddplatser, byggnation av gillestuga, ventilbyte i källare, installation av nytt lås- och passersystem, renovering av källare, tvättstugor samt avloppsomläggning (etapp 1) och installation av ny tvättutrustning. Dessa investeringar har aktiverats som nya anläggningstillgångar i balansräkningen och kommer belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningar under dess nyttjandeperioder. Värdet av investeringarna redovisas i not 10 respektive not 12 till balansräkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och uppdaterades under 2024 av HSB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 696 300 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 102 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 2 154 940 kr, detta motsvarar 317 kr per kvm.



### Planerat underhåll

År

OVK-besiktning	2026
Fortsatt renovering av källare, tvättstugor samt avloppsomläggning	2026
Fortsatt renovering av fasad	2026
Fortsatt plantering och markentreprenad	2026
Uppgradering av infrastruktur för internet	2026

### Tidigare utfört underhåll

År

Högtrycksspolning av spillvattenledning	2025
Installation av laddplatser	2025
Installation av ny tvättutrustning	2025
Ventilbyte i källare	2025
Byggnation av gillestuga	2025
Installation av laddplatser	2025
Plantering och markentreprenad	2024-2025
Renovering av fasad	2024-2025
Installation av nytt lås- och passersystem	2024-2025
Renovering av källare, tvättstugor samt avloppsomläggning	2024-2025
Installation av två torktumlare	2022
Byte av samtliga terrassdörrar	2009
Plåtbeklädnad av byggnadernas fönster	2006-2007
Omläggning av horisontellt stamavlopp, Gibraltargatan	2005
Rengöring av ventilationskanaler	2002
Omläggning av dränering runt byggnaderna	1998-2000
Ommålning av trapphus	1996
Nyläggning av takpapp	1996
Byte av fönster	1984



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-06-04 samt extra föreningsstämma 2025-11-05 avseende beslut om uppgradering av infrastruktur för internetuppkoppling. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

#### **Renovering av tvättstugor och avloppssystem**

Arbetena med att renovera våra horisontella stammar i källare samt renovering av tvättstugor färdigställdes av entreprenör under 2025. Visst arbete med återflytt till medlemmars förråd pågår fortsatt under början på 2026.

#### **Renovering av Gillestugan**

I samband med renoveringen av källaren har föreningens Gillestuga renoverats och utrustats med nytt kök.

#### **Laddstolpar**

Installation av laddstolpar för elbilar vid 9 parkeringsplatser genomfördes under 2025. En översyn av vilka medlemmar med parkeringsplats som också har elbil gjordes i samband med detta.

#### **Markentreprenad, Lindströmsgatan**

Arbetena med plantering och färdigställande av markentreprenaden på Lindströmsgatan genomfördes under 2025. I samband med entreprenaden inventerades och kasserades kvarlämnade cyklar i föreningens cykelställ.

#### **Nytt låssystem inklusive porttelefon**

Nytt låssystem för gemensamma utrymmen installerades under början på året. I samband med installation av det nya låssystemet gjordes en inventering av porttelefonernas skick. Då många medlemmar rapporterade att deras porttelefon delvis eller helt saknade funktion beslutade styrelsen att byta ut det tidigare porttelefonsystemet till ett nytt.

#### **Fasadrenovering**

Styrelsen har under året fortsatt arbetat med kommande fasadrenovering. Under slutet på 2025 gick ett förfrågningsunderlag ut till potentiella entreprenörer.

#### **Uppgradering av infrastruktur för internet**

Efter beslut under extra stämma har ett avtal ingåtts om uppgradering av infrastruktur för internet. Uppgraderingen innebär förbättrade möjligheter till framtida underhåll av infrastrukturen, samt ett mer omfattande serviceavtal och snabbare uppkoppling för medlemmarna. Arbeten kopplade till uppgraderingen planeras påbörjas i februari.

#### **Fastighetsnära avfallshantering**

Arbete med att etablera fastighetsnära avfallshantering i enlighet med kommande lagstiftning från och med år 2027 har inletts.

#### **Cykelrum**

Iordningställande av lokaler inför ett potentiellt cykelrum har inletts. Förfrågningsunderlag för detta är under framtagning. Arbetet fortsätter under 2026.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 17 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 296 medlemmar.

51 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

43 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 304 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att 2026-01-01 höja avgifterna med 12 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 65 kr per månad för bredband.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att 2026-01-01 höja debiteringen för bredband till 173 kr per månad.



## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	5 953	5 717	5 299	4 991
Resultat efter finansiella poster, tkr	513	1 040	544	313
Förändring av underhållsfond, tkr	673	547	539	318
Resultat efter fondförändringar, tkr	-159	493	5	-5
Sparande, kr/kvm	258	285	225	219
Soliditet, (%)	39	39	48	40
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	802	765	696	661
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	88	88	86	87
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	783	746	678	645
Driftkostnad, kr/kvm	426	389	347	456
Energikostnad, kr/kvm	210	222	199	199
Ränta, kr/kvm	92	87	76	27
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	102	80	94	88
Skuldsättning, kr/kvm	3 352	3 069	2 050	2 765
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 472	3 179	2 124	2 864
Räntekänslighet, (%)	4.33	4.16	3.05	4.33
Snittränta, (%)	2.75	2.84	3.72	0.97

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	175 220	13 884 794	373 166	1 040 318
Disposition enligt föreningsstämma			1 040 318	-1 040 318
Avsättning till underhållsfond		696 300	-696 300	
lanspråktagande av underhållsfond		-23 098	23 098	
Årets resultat				513 185
<b>Vid årets slut</b>	<b>175 220</b>	<b>14 557 996</b>	<b>740 282</b>	<b>513 185</b>

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 413 484
Årets resultat före fondförändring	513 185
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 696 300
lanspråktagande av underhållsfond	23 098
<b>Summa över/underskott</b>	<b>1 253 467</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	1 253 467
<b>Totalt</b>	<b>1 253 467</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 713 616

5 494 039

Övriga rörelseintäkter

3

239 371

222 807

### Summa rörelseintäkter

**5 952 987**

**5 716 846**

## RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-94 732

-69 660

Planerat underhåll

5

-76 072

0

Driftskostnader

6

-2 894 831

-2 644 984

Övriga kostnader

7

-442 455

-528 999

Personalkostnader

8

-179 469

-88 160

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-812 942

-897 100

Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar

-372 486

-13 007

### Summa rörelsekostnader

**-4 872 987**

**-4 241 910**

## RÖRELSERESULTAT

**1 080 000**

**1 474 936**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

60 745

157 173

Räntekostnader och liknande resultatposter

-627 560

-591 791

### Summa finansiella poster

**-566 815**

**-434 618**

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**513 185**

**1 040 318**

## RESULTAT FÖRE SKATT

**513 185**

**1 040 318**

## ÅRETS RESULTAT

**513 185**

**1 040 318**

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	29 280 409	15 120 081
Pågående nyanläggningar	10	7 727 781	15 364 742
Inventarier, maskiner och installationer	12	2 018 821	278 753
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 027 011</b>	<b>30 763 576</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>39 027 511</b>	<b>30 764 076</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 227	4 033
Övriga fordringar		251 769	349 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	237 379	202 505
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>493 375</b>	<b>556 396</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	1 117 499	8 413 612
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 117 499</b>	<b>8 413 612</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 610 874</b>	<b>8 970 008</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 638 385</b>	<b>39 734 084</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		175 220	175 220
Underhållsfond		14 557 996	13 884 794
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 733 216</b>	<b>14 060 014</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		740 282	373 167
Årets resultat		513 185	1 040 318
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 253 467</b>	<b>1 413 485</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 986 683</b>	<b>15 473 499</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	15, 16	0	3 180 510
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 180 510</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>3 180 510</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	22 800 154	17 691 440
Leverantörsskulder		364 350	2 068 616
Skatteskulder		34 056	27 200
Övriga skulder		4 477	23 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 448 665	1 269 610
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 651 702</b>	<b>21 080 075</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>24 651 702</b>	<b>21 080 075</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 638 385</b>	<b>39 734 084</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 080 000	1 474 936
Avskrivningar	812 942	897 100
<b>Summa</b>	<b>1 892 942</b>	<b>2 372 036</b>
Erhållen ränta	60 745	157 173
Erlagd ränta	-627 560	-591 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 326 127</b>	<b>1 937 418</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	63 021	-155 190
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1 537 088	1 595 191
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-147 940</b>	<b>3 377 419</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 448 863	-9 093 348
Förlust vid försäljning/utrangering av tillgångar	372 486	13 007
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 076 377</b>	<b>-9 080 341</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	12 819 644	10 819 644
Amortering av låneskulder	-10 891 440	-3 891 440
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 928 204</b>	<b>6 928 204</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 296 113</b>	<b>1 225 282</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 413 612</b>	<b>7 188 330</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 117 499</b>	<b>8 413 612</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
<b>Byggnader</b>	
- ROT, restpost	74
- ROT, el	74
- ROT, fasad	73
- Diverse	61
- Dränering	58
- Lokal 1001, lagerbyggnad	58
- Avfall och ramp	55
- Lokal 1001, avlopp, el mm.	52
- Avlopp, Gibraltargatan	52
- Tvättstugor/avlopp	50
- Lokal 1002, ej bad	50
- ROT, fönster	48
- Pappersarkiv	35
- Räckan	27
- Lokal 1001, ventilation	26
- Ventiler, källare	25
- Fönster	25
- Gillestuga	10
<b>Markanläggningar</b>	
- Summering markanläggningar, ej projekt	20
- Projekt, trädgård	20
<b>Inventarier, maskiner och installationer</b>	
- Projekt fjärrvärmecentral	20
- Lås- och passersystem	15
- Tvättutrustning	10
- Nyckelskåp	10
- Projekt, Soplucka	10
- Laddplatser	10
- Maskiner, ej projekt	5
- Container, 3 st	3

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 142 625	4 898 099
Hyror p-platser	148 645	162 668
Hyror lokaler	422 346	433 272
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>5 713 616</b>	<b>5 494 039</b>



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 924	0
El, laddplatser	1 196	0
Debiterad fastighetsskatt	23 676	24 828
Överlåtelseavgifter	33 810	20 062
Övriga intäkter	48 685	54 617
Bredband	124 080	123 300
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>239 371</b>	<b>222 807</b>

### Not 4. Reparationer

	2025	2024
Övriga installationer	5 454	0
Klottersanering	2 445	0
Vattenskador	0	2 499
Övrigt	0	58 791
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	26 596	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 929	8 370
VA & sanitet, installationer	22 851	0
Värme, installationer	2 419	0
El, installationer	4 038	0
<b>Totalt reparationer</b>	<b>94 732</b>	<b>69 660</b>

### Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll bostäder	52 974	0
VA & sanitet, installationer	23 098	0
<b>Totalt planerat underhåll</b>	<b>76 072</b>	<b>0</b>

### Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	169 067	189 901
Uppvärmning	873 582	977 138
Vatten och avlopp	383 494	343 206
Avfallshantering	249 041	204 677
Teknisk förvaltning	479 574	216 000
Serviceavtal	6 677	0
Besiktningkostnader	0	14 906
Systematiskt brandskyddsarbete	6 551	2 482
Städning	128 280	93 386
Snöröjning	56 276	44 219
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 090	1 917
Bredband	70 200	70 150
Kabel-TV *	26 907	31 183
Abonnemang porttelefon	1 582	0
Försäkringar	128 972	109 421
Förbrukningsmaterial	7 254	63 448
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	296 284	282 950
<b>Totalt driftskostnader</b>	<b>2 894 831</b>	<b>2 644 984</b>

\* Avtal med Sappa uppsagt fr.o.m. 2025-10-01.



## Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Styrelsemöten	2 225	2 308
Föreningsstämma	5 198	1 953
Kostnader för transportmedel	667	0
Resekostnader	0	108
Tryck av årsredovisning	0	6 685
Medlemskap i HSB	55 800	55 800
Administrativ förvaltning via HSB	9 417	43 332
Förvaltningskostnader	239 068	214 653
Revision	32 215	28 700
Tele och post	15 471	11 836
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	3 938	42 198
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 950	5 614
Kontorsmateriel och trycksaker	1 478	0
Bankkostnader	7 077	11 827
Hyra av anläggningstillgångar	337	0
Stämpelskatt	8 535	0
IT-tjänster	23 917	33 078
Övriga externa tjänster *	24 459	43 000
Övriga externa kostnader	8 703	27 906
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>442 455</b>	<b>528 999</b>

\* Kostnad avser bl.a. underhållsplan via HSB.

## Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Valberedning	1 500	1 500
Övriga arvoden	80 720	22 972
Styrelsearvode	62 100	46 089
Sociala kostnader	35 149	17 599
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>179 469</b>	<b>88 160</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	644 611	793 074
Markanläggningar	10 480	10 480
Inventarier, maskiner och installationer	157 851	93 546
<b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b>	<b>812 942</b>	<b>897 100</b>



<b>Not 10. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	31 659 623	31 659 623
Mark	837 000	837 000
Markanläggningar	209 628	209 628
Pågående nyanläggningar	15 364 742	6 331 807
Årets anskaffning byggnader	15 178 325	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-7 636 961	9 032 935
Försäljningar/utrangeringar	-4 827 669	-0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>50 784 688</b>	<b>48 070 993</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	-17 459 146	-16 666 072
Markanläggningar	-127 024	-116 544
Försäljningar/utrangeringar	4 464 763	0
Årets avskrivning på byggnader	-644 611	-793 074
Årets avskrivning på markanläggningar	-10 480	-10 480
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-13 776 498</b>	<b>-17 586 170</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 008 190</b>	<b>30 484 823</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	28 371 285	14 200 477
Mark	837 000	837 000
Markanläggningar	72 124	82 604
Pågående nyanläggningar	7 727 781	15 364 742
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	97 700 000	94 161 000
Taxeringsvärde mark	101 034 000	136 706 000
	<b>198 734 000</b>	<b>230 867 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	196 000 000	228 000 000
Lokaler	2 734 000	2 867 000
	<b>198 734 000</b>	<b>230 867 000</b>
<b>Not 11. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 905 000	22 497 000
<b>Summa:</b>	<b>22 905 000</b>	<b>22 497 000</b>
<b>Not 12. Inventarier, maskiner och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	3 286 186	3 204 162
Årets anskaffningar	1 907 499	60 413
Försäljningar/utrangeringar	-255 921	-11 476
Pågående nyanläggningar	0	33 087
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 937 764</b>	<b>3 286 186</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	-3 007 433	-2 912 356
Försäljningar/utrangeringar	246 341	-1 531
Årets avskrivningar	-157 851	-93 546
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 918 943</b>	<b>-3 007 433</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 018 821</b>	<b>278 753</b>

<b>Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna laddplatsintäkter	335	0
Upplupna ränteintäkter	35 398	0
Förutbetalad försäkring	136 506	128 972
Förutbetalda kostnader	65 140	73 533
<b>Summa</b>	<b>237 379</b>	<b>202 505</b>

<b>Not 14. Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	814 504	2 413 323
Transaktionskonto SEB	0	5 429
Transaktionskonto SEB	0	3 413
Plusgirokonto Nordea	463	-4
Placeringskonto Nordea	0	1 078
Sparkonto Marginalen Bank	0	959 253
Sparkonto SBAB	302 532	5 031 120
<b>Summa</b>	<b>1 117 499</b>	<b>8 413 612</b>

<b>Not 15. Förfall fastighetslån</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	22 800 154	17 691 440
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	3 180 510
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>22 800 154</b>	<b>20 871 950</b>

#### **Not 16. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>
Fastighetslån Nordea	2025-04-28	3,31 %	0	3 819 644
Fastighetslån Stadshypotek	2025-12-01	2,65 %	0	7 000 000
Fastighetslån Nordea	2026-04-29	2,35 %	3 819 644	0
Fastighetslån Stadshypotek	2026-04-30	3,95 %	3 180 510	3 252 306
Fastighetslån SEB *	2026-06-28	2,34 %	6 800 000	6 800 000
Fastighetslån Stadshypotek **	2026-06-30	2,24 %	2 000 000	0
Fastighetslån Stadshypotek **	2026-12-01	2,31 %	7 000 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>22 800 154</b>	<b>20 871 950</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-22 800 154	-17 691 440
			<b>0</b>	<b>3 180 510</b>

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

\*\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer STIBOR 3M + 0,39 % under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.



### Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	100 493	56 328
Upplupna räntekostnader	57 356	61 666
Förutbetalda intäkter	553 547	551 893
Upplupna revisionsarvoden	31 000	28 700
Upplupna kostnader	706 269	571 023
<b>Summa</b>	<b>1 448 665</b>	<b>1 269 610</b>

### Not 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har i början av 2026 fattat beslut om entreprenör för kommande fasadrenovering.



# Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

---

Johan Edgren  
Ordförande

---

Kajsa Alte  
Ledamot

---

Erik Carlsson  
Ledamot

---

Kågan Karlsson (HSB)  
Ledamot

---

Selma Björklund  
Ledamot

---

Oscar Eriksson  
Ledamot

---

Anders Rimbäck  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Sven Christensson  
Intern revisor

---

BoRevision i Sverige AB  
Susanne Andersson, av HSB riksförbund utsedd  
revisor  
Extern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(156818 byte)  
SHA-512: f6d3346c3c4e08fdcdb9f9cee59aaa3a16514  
89e9a116def04c15ed0e3d7b5317b451bb6a779b933  
3e85fc1f863fdc4b29173d47cab165c4e5d9342e0d5cc

## Underskrifter

2026-04-22 19:43:27 (CET)



**Anders Rimbäck**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 15:23:12 (CET)



**Erik Carlsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 09:56:44 (CET)



**Johan Erik Edgren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 11:26:48 (CET)



**Kågan Carl-Gustaf Karlsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 15:49:50 (CET)



**Kajsa Alte**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 09:55:19 (CET)



**Oscar Eriksson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 07:01:22 (CET)



**Selma Maria Björklund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 11:37:55 (CET)



**Sven Christensson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 14:06:34 (CET)

**Susanne Andersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2025**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

db44dce380c6e88d8983245234faf6a8d7d68c9da519efa73c7122b6f60a6bced0d9c5b5e7cc74839088f60eaf9b71bc3b5cd1bc7bf9b5c212bd95d64f98c0b

e

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 i Göteborg, org.nr. 757200-8865

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, 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.

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

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2026



RB HSB Johanneberg 1936.pdf  
(105685 byte)  
SHA-512: 050660f3bed0e5361e61671f5658b55d6ce5e  
4cf049bd76fc30949fac77f0e87698c73670af5111f35e  
a7ca9dae2c3a13fcae49a87a00e8c5f344d41c8da5006

## Underskrifter

2026-04-24 14:03:55 (CET)



Susanne Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

dfab4a6f84e6b5d79fb75558e3a24bfeff5048794d31e8d129a42040965b0e5a0847c8b0cc10858860b0c12dc78532ed2d900058eeb62274f729242ae3bec723



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

---

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 i Göteborg,  
org.nr. 757200-8865

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

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 i Göteborg för räkenskapsåret 2025

Jag avstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Jag är oberoende i förhållande till föreningens styrelse enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Styrelsen har gjort en utrensning av ett utrymme varvid värdefull utrustning, reserdelar, instrumentering och dokumentation till ett avsevärt värde förstörts, bortkastats eller beslagtogs. Större delen ingick i den dagliga driften.

Göteborg

Signerad av

Sven Christensson  
Av föreningen vald föreningsrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



**Revisionsberättelse.pdf**

(440796 byte)  
SHA-512: 24dad9d15ce811aa7ca64a4ef46896392a346  
7dd9abe348397324740d9e0a37f8481c0f4b01a439943d  
4adeafd7ea1d76b001e6072e9c36cd91623d3e8eb83c2

## Underskrifter

2026-04-27 09:58:52 (CET)



**Sven Christensson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
2eeff2573f1f4bf989549adf2c48fbfe08035e4221e70733b2d46b1cc27b9130d5e24c449d82c8702610ea8a49e000e81e3a1d58469c9d2a0b0ca0999964312  
a



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

## **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

## **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

## **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

## **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

## **Stadgar**

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

## **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

## **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

## **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

## **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

## **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

## **Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

