



Årsredovisning 2025

Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Johanneberg 1937 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8899 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Johanneberg 42:1	1936-10-12	1938
Johanneberg 42:2	1936-10-12	1937
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 714
23	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	137
Totalt 127 objekt		4 851

Föreningens lägenheter fördelas på: 86 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Nilsson	Ordförande	2014-06-04	
Bo Mattsson	Ledamot	2014-06-04	2025-03-04
Klas Sjödel	Ledamot	2021-11-12	
Olle Höglom	Ledamot	2014-06-04	
Samuel Eksmo	Ledamot	2022-10-10	
Klara Stenström	Ledamot	2023-08-20	
Linus Hansen	Ledamot	2022-10-10	
Stephie Do	Ledamot	2025-06-27	
Stephie Do	Suppleant	2024-09-12	2025-06-27
Anna Bolling Kärrå	Suppleant	2017-09-03	
Jasper Daemen	Suppleant	2023-08-20	
Elin Madelene Hertzman	Suppleant	2024-09-12	2025-06-27
Oskar Bergendahl	Suppleant	2025-06-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Höglom, Linus Hansen, Samuel Eksmo, Anna Bolling Kärrå, Jasper Daemen och Oskar Bergendahl.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Johan Storm med Gunilla Klingberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Alice Strand (sammankallande), Lars Englund samt Erika Herbai, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-22.

Föreningsstämman antog uppdaterade stadgar som förtydligar kostnadsfördelningen för balkongernas underhåll.

Värmecentralen uppgraderades med bland annat nya cirkulationspumpar, expansionskärl och tryckhållningsautomatik för att öka energieffektivitet och driftsäkerhet.



Nytt passersystem med NFC och kod har installerats i fastigheten för ökad säkerhet i skalskyddet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1982	Tilläggsisolering och montering av plåtfasader
1983	Stamreovering och installation av nya badrum och kök samt trefas el till varje lägenhet
1993	Byte till treglasfönster
1999	Installation av nätverk för bredband, telefoni och fastighetsautomation
2004	Renovering av flertalet badrum
2005	Omvandling av två outhyrda vindslokaler till yta för etagelägenheter
2006	Målning av trapphus och byte av porttelefoner och passersystem
2016	Satsning på utemiljön med robotgräsklippare, nya grillar, nya planteringar och beskärning av träd
2020	Dräneringsarbeten kring hus 1
2021	Balkonger för flertalet lägenheter
2023	Ny beläggning på parkeringsplatser och reparation av mur
2023/2024	Förbättringsåtgärder för avlopp: relining av bottenplatta
2023/2024	Installation av fordonsladdare
2025	Uppgradering av värmeanläggning
2025	Nytt passersystem med NFC och kod

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Uppgradering av bredbandsnät
2026	Förnyad kontroll av tak
2026	Ny golvbeläggning i vindsgångar

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	220	277	275	58	149
Skuldsättning, kr/kvm	783	809	835	861	887
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	805	832	859	886	913
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	223	211	190	189	178
Årsavgifter, kr/kvm	857	844	772	658	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	903	902	806	711	708
Nettoomsättning, tkr	4 325	4 253	3 865	3 450	3 433
Resultat efter finansiella poster, tkr	172	606	947	-402	442
Soliditet, %	63	63	55	57	58

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	118 850	0	0	118 850
Upplåtelseavgifter, kr	297 340	0	0	297 340
Underhållsfond, kr	6 229 223	0	27 025	6 256 248
S:a bundet eget kapital, kr	6 645 413	0	27 025	6 672 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 096 534	605 782	-27 025	1 675 291
Årets resultat, kr	605 782	-605 782	171 892	171 892
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 702 316	0	144 867	1 847 183
S:a eget kapital, kr	8 347 729	0	171 892	8 519 621

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 527 000 kr samt ianspråktagande skett med 499 975 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 702 316
Årets resultat, kr	171 892
Reservation till underhållsfond, kr	-527 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	499 975
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 847 183

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 847 183
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 325 226	4 253 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 960	124 077
Summa Rörelseintäkter		4 380 186	4 377 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 252 895	-2 801 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 197	-223 435
Personalkostnader	Not 6	-285 235	-230 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-392 958	-404 478
Summa Rörelsekostnader		-4 095 286	-3 660 706
Rörelseresultat		284 900	716 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 520	34 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-138 528	-145 236
Summa Finansiella poster		-113 008	-110 589
Resultat efter finansiella poster		171 892	605 782
Resultat före skatt		171 892	605 782
Årets resultat		171 892	605 782

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 677 222	10 070 180
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 677 222	10 070 180
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		9 677 722	10 070 680
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 617	1 032
Aktuell skattefordran	Not 14	0	226 059
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	2 346 750	1 378 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	175 725	172 440
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 525 092	1 778 146
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	900 000	900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		900 000	900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		417 138	410 652
<i>Summa Kassa och bank</i>		417 138	410 652
Summa Omsättningstillgångar		3 842 230	3 088 798
Summa Tillgångar		13 519 952	13 159 478

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	416 190	416 190
Fond för yttre underhåll	6 256 248	6 229 223
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 672 438	6 645 413
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 675 291	1 096 534
Årets resultat	171 892	605 782
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 847 183	1 702 316
Summa Eget kapital	8 519 621	8 347 729

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 182 290 770	1 457 626
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	2 290 770	1 457 626
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 504 706	2 464 810
Leverantörsskulder	313 228	312 990
Skatteskulder	11 813	12 655
Övriga kortfristiga skulder	Not 1960 322	63 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20819 492	500 010
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	2 709 561	3 354 123
Summa Skulder	5 000 331	4 811 749
Summa Eget kapital och skulder	13 519 952	13 159 478



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	284 900	716 371
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	392 958	404 478
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	392 958	404 478
Erhållen ränta	28 589	26 329
Erlagd ränta	-138 347	-146 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	568 100	1 000 914
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 894	-157 542
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	315 361	-1 328 011
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	304 467	-1 485 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	872 567	-484 639
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-320 724
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-320 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-126 960	-126 960
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 960	-126 960
Årets kassaflöde	745 607	-932 323
Likvida medel vid årets början	2 597 558	3 529 881
Likvida medel vid årets slut	3 343 165	2 597 558



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Byggnader	1,37%
Relining	5%
Laddstolpar	10%
Uteplats	7%

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 970 656	3 781 632
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	71 250	141 500
	Hyror lokaler	159 996	157 824
	Hyror garage och parkeringsplatser	89 375	90 450
	Hyror förbrukningsbaserad	7 309	1 585
	Hyror övrigt	1 050	1 800
	Övriga primära intäkter	32 090	79 833
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 331 726	4 254 625
	Hysesbortfall	-6 500	-1 625
	<i>Summa</i>	-6 500	-1 625
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 325 226	4 253 000
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	124 077
	Övriga sekundära intäkter	54 960	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	54 960	124 077

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-726 507	-717 386
	Snö och halk-bekämpning	-31 178	-28 265
	Reparationer	-455 298	-177 566
	Planerat underhåll	-499 975	-334 966
	Försäkringsskador	0	-124 077
	El	-131 533	-130 268
	Uppvärmning	-677 071	-665 547
	Vatten	-272 984	-229 317
	Sophämtning	-154 411	-139 228
	Fastighetsförsäkring	-41 233	-27 484
	Kabel-TV och bredband	-48 168	-12 081
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-188 198	-179 110
	Övriga driftkostnader	-26 339	-36 589
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 252 895	-2 801 883

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-42 544	-27 658
	Administrationskostnader	-48 685	-89 094
	Extern revision	-16 875	-16 875
	Konsultkostnader	0	-26 575
	Medlemsavgifter	-39 600	-39 600
	Föreningsverksamhet	-5 278	-5 661
	Övriga förvaltningskostnader	-11 215	-17 973
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-164 197	-223 435

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-143 720	-139 579
	Revisionsarvode	-5 520	-5 219
	Övriga arvoden	-71 430	-32 332
	Sociala avgifter	-64 565	-51 858
	Övriga personalkostnader	0	-1 922
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-285 235	-230 909

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-352 740	-359 671
	Avskrivning på markanläggning	-40 218	-44 807
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-392 958	-404 478
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	21 681	32 462
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 839	2 186
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 520	34 648
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-136 003	-142 572
	Övriga räntekostnader	-2 525	-2 664
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-138 528	-145 236

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 131 508	15 050 088
	Ingående anskaffningsvärde mark	578 000	578 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	556 199	154 022
	Årets investeringar	0	3 483 597
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 265 707	19 265 707
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 195 527	-8 791 049
	Årets avskrivningar	-392 958	-404 478
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 588 485	-9 195 527
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 677 222	10 070 180
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	711 000	662 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	524 000	623 000
	<i>Summa</i>	138 235 000	159 285 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 172 300	14 172 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 172 300	14 172 300
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 590 391	1 627 359
	Årets försäljning/utrangering	0	-36 968
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 590 391	1 590 391
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 590 391	-1 627 359
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	36 968
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 590 391	-1 590 391
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	3 162 874
	Omklassificering till byggnad	0	-3 162 874
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	0	226 059
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	0	226 059
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 026 027	1 286 906
	Övriga fordringar	320 723	91 709
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 346 750	1 378 615
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 250	8 319
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 475	164 121
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	175 725	172 440
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	900 000	900 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	900 000	900 000

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,10%	2026-03-10	1 393 610	15 864
Stadshypotek	3,37%	2029-03-01	944 240	83 936
Stadshypotek	4,09%	2027-10-30	1 457 626	27 160
			3 795 476	126 960
Långfristig del			2 290 770	
Nästa års amortering av långfristig skuld			111 096	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 393 610	
Kortfristig del			1 504 706	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			126 960	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			507 840	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,55%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	2 289	0
Övriga kortfristiga skulder	58 033	63 658
<i>Summa Övriga skulder</i>	60 322	63 658

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	356 986	359 761
Upplupna räntekostnader	9 766	9 585
Övriga upplupna kostnader	452 740	130 664
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	819 492	500 010

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-13.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1937 i Göteborg, org.nr. 757200-8899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1937 i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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 Johanneberg 1937 i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Isabelle Alvarsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Storm
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Johanneberg 1937 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tomas Bolling Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:39:39



Olle Höglom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 11:08:22



Stephie Do

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:31:25



Samuel Eksmo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:37:32



Klas Sjödel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:13:11



Klara Stenström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:54:37



Linus Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:56:24



Johan Storm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:10:35



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:24:49



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Johanneberg 1937 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Storm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 23:21:04



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:24:24



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.