

# Förvaltningsberättelse för Brf Johanneberg 1937

## VERKSAMHETEN

### Mål och visioner

Bostadsrättsföreningen brf Johanneberg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Bostadsrättsföreningen Johanneberg 1937 strävar efter att vara en modern förening i ett attraktivt område i Göteborg. Samtidigt försöker vi tillvarata känslan av att bo i en lugn stadsdel genom att till exempel satsa på vår uppskattade trädgård. Föreningen har under flera år haft ambitionen att tidigt utnyttja moderna tekniska lösningar. Det har bland annat resulterat i att vi äger egna nät för bredband och telefoni, vilket ger oss möjlighet att fritt välja operatörer. För närvarande har föreningen förmånliga avtal med Alltele. Styrningen av värme, vatten, ventilation och lås/säkerhetsinstallationer är datoriserad, vilket medför ett enkelt handhavande och möjlighet till optimering. Föreningen försöker även att hålla en miljövänlig profil, till exempel genom vårt bekväma sopsorteringssystem.

### Det goda boendet

Föreningens mål är att stärka samvaron och känslan av att bo i gemensamt ägda fastigheter. Det stora antalet överlåtelsevarje år gör detta till en utmaning, men de senaste årens satsning på information och aktiviteter har visat att det finns ett stort engagemang bland medlemmarna. Trädgården mellan husen försöker föreningen göra så attraktiv som möjligt, så att den blir en mötesplats och inbjuder till aktiviteter. En fin uteplats har anlagts med bänkar, bord, parasoll, grillar och belysning. Gräsmattan mellan husen har rensats från sly och buskar för att inbjuda till trädgårdsaktiviteter. Föreningen har två skrindor med trädgårdsspel (boule, krocket, kubb m.m.), vilket ytterligare lockar till nyttjande av den öppna grösydan.

Föreningen har sedan flera år ett praktiskt sopsorteringssystem, vilket gör att vi effektivt kan separera komposterbart avfall från restavfall. Den omedelbara närheten till två av Förpacknings- och tidningsinsamlingens återvinningsstationer är en stor tillgång i föreningens miljövänliga strävan. Fyra gånger per år beställer föreningen en container där medlemmarna kan slänga grovsopor som skickas för sortering och återvinning. Dessutom beställs en container för elektronikavfall en gång per år.

För att informationsflödet skall gå snabbt och smidigt läggs alla löpande nyheter ut på föreningens hemsida [johanneberg1937.se](http://johanneberg1937.se). Föreningen har även en informationskanal genom TV-nätet där de senaste nyheterna och den viktigaste kontaktinformationen om föreningen visas.

## **ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN**

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen äger två fastigheter, Johanneberg 42:1 (Hus 1 med adresserna Engdahlskatan 2 samt Gibraltargatan 19A-D) och Johanneberg 42:2 (Hus 2 med adresserna Engdahlskatan 4 samt Engdahlskatan 4A-D), med sammanlagt 102 lägenheter och två affärslokaler.

### **Historik**

Husen byggdes 1937 och har sedan dess varit bostadsrätter. 1982 byttes fasaderna till nuvarande plåtfasader, vilka är mycket robusta och underhållsfria. Under 2008 tvättades fasaderna från alger och smuts med högtryckstvätt, samt behandlades med ett smutsavstötande medel. ROT-renovering utfördes 1982-83 och innebar i korthet att avloppsstammar, vattenledningsrör och elledningar byttes. Taket lades om till cementtakpannor, vilka visat sig vara mycket hållbara. Trapphusen, kök och badrum renoverades och el-kontakter i lägenheterna byttes ut från enkla till dubbla och på känsliga ställen, såsom kök, till jordade. 1992-93 byttes samtliga fönster ut till moderna treglasfönster. 1999 utfördes dränering av Hus 1 (Engdahlskatan 2 samt Gibraltargatan 19A-D) då detta utsattes för stort vattentryck. Under 2004 och 2005 renoverades samtliga badrum med äldre golvbrunnskonstruktion. Under 2006 renoverades trapphusen och fick ny belysning, ljudabsorbenter och färgsättning. Dränering utfördes år 2006 runt Hus 2 (Engdahlskatan 4 samt Engdahlskatan 4A-D) och på västra sidan av Hus 1 för att minska risken för framtida fuktskador.

### **IT-nät**

År 1999 installerades ett data-/tele-/signalnät. Datanätet har uppdaterats med ny aktiv utrustning och gör det möjligt att erbjuda en mycket konkurrenskraftig tjänst. 2010 tecknades ett nytt avtal med leverantören Alltele som medför att månadsavgiften för internetabonnemang sänktes från andra kvartalet 2011 – från 200 till 125 kr. För telefoni har föreningen sedan år 2003 ett avtal med Alltele som ett billigare alternativ till tjänster via Telias/Skanovas

nät. Signalnätet används för energibesparande styrning av värme och ventilation samt för ökad säkerhet genom brandlarm och passersystem. Under 2003 installerades en informationskanal över tv-nätet som komplement till föreningens webbsida. Sedan 2005 har föreningen ett webbaserat bokningssystem för tvättstugor och grillar. Informations-/bokningsterminaler finns i varje fastighet för de medlemmar som saknar tillgång till internet.

### **Parkeringsplatser**

Föreningen har 23 parkeringsplatser och kötiden för att få en plats är för närvarande cirka 3 år. Månadsavgiften för en parkeringsplats var under 2014 250 kr, vilket är avsevärt billigare än boendeparkering i området (utan garanterad plats). Avgiftens storlek är kopplad till index.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET ELLER EFTER DESS SLUT**

### **Fasadtvätt**

Under våren 2014 genomfördes en fasadtvätt av alla fasader i föreningen.

### **Lokal 1001 ny hyresgäst**

Under våren 2014 fick lokal 1001 (Frisör) en ny hyresgäst, Laith Darwish.

### **Lokal 1002 upprustad**

Under hösten 2014 har lokal 1002 (Mona Livs) rustats upp.

### **Värmeanläggning**

Under hösten 2014 genomfördes en renovering av värmeanläggningen.

### **Underhåll, reparationer och investeringar**

Föreningen avsätter varje år pengar till en yttre underhållsfond för att täcka periodiskt återkommande underhåll och för att sprida utgifterna jämnt under flera år. Det finns en översiktlig 30-årsplan för kommande underhåll samt en mer detaljerad 5-årsplan som uppdateras varje år. Observera att pengar till nyinvesteringar och reparationer inte tas ur underhållsfonden. Nyinvesteringar skrivs i regel av enligt en avskrivningsplan (om inte pengar avsatts speciellt därtill i underhållsplanen).

Under året har följande periodiskt/planerade underhåll gjorts

Det totala underhållet uppgick år 2014 till 416 891 kr.

Den totala reparationskostnaden år 2014 uppgick till 89 118 kr.

### **Förväntad framtida utveckling.**

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och därför lämnas avgiften oförändrad inför 2015. Under 2015 kommer föreningen att fortsätta arbetet enligt underhållsplanen. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att hålla en hög boendestandard.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2014. 13 medlemmar var representerade.

### **Ägarförhållanden, medlemmar.**

Föreningen hade vid årets slut 157 medlemmar.

## Styrelsen

Styrelsens sammansättning före ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2014

| Post             | Namn               | Ansvarsområde   |
|------------------|--------------------|---|
| Ordförande       | Tomas Nilsson      | Bitr. IT-ansvarig                                       |
| Vice ordförande  | Bo Mattsson        | Fastighetsansvarig                                      |
| Ledamot          | Eric Herngård      | IT-ansvarig   |
| Ledamot          | Johanna Nätterlund | Ekonomiansvarig   |
| HSB representant | Kågan Karlsson     |   |
| Suppleanter      | Anna Bolling Kärrå | Sekreterare   |
|                  | David Breideby     | Upphandlingsansvarig                                    |
|                  | Sara Olofsson      | Bitr. ekonomiansvarig,<br>Studie och aktivitetsansvarig |
|                  | Olle Höglom        | Bitr. fastighetsansvarig                                |

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2014

| Post             | Namn               | Ansvarsområde            |
|------------------|--------------------|--------------------------|
| Ordförande       | Tomas Nilsson      | IT-ansvarig              |
| Vice ordförande  | Bo Mattsson        | Fastighetsansvarig       |
| Ledamot          | Olle Höglom        | Bitr. fastighetsansvarig |
| Ledamot          | Johanna Nätterlund | Ekonomiansvarig          |
| HSB representant | Kågan Karlsson     |                          |
| Suppleanter      | Linus Månsson      | Sekreterare              |
|                  | Joachim Malm       | Bitr. IT-ansvarig        |
|                  | Anna Bolling Kärrå | Informationsansvarig     |
|                  | Karin Dandanelle   |                          |

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två år och styrelsens suppleanter väljs på ett år. I tur att avgå alternativt kandidera för omval vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Johanna Nätterlund.

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Tomas Nilsson, Bo Mattson, Olle Höglom och Johanna Nätterlund, två i förening.

## Revisorer

På föreningstämman 2014 utsågs Johan Svensson till revisor och Cathrine Rydstedt till revisorsuppleant. De har tillsammans med en av HSB Göteborg utsedd revisor verkat som revisorer.

## Representanter i HSB:s fullmäktige

Tomas Nilsson har verkat som föreningens representant i HSB:s fullmäktige med övriga styrelsemedlemmar som suppleanter.

## Valberedning

Till valberedningen för verksamhetsåret 2014/2015 utsågs Lars Englund och Lena Lind.

**FLERSÅRSÖVERSIKT**

| <b>Resultat och ställning</b>           | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 3 398       | 3 400       | 3 605       | 3 529       | 3 568       |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 313         | 583         | 106         | 249         | 324         |
| Balansomslutning i tkr                  | 14 033      | 13 778      | 15 203      | 15 108      | 15 153      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 657         | 657         | 683         | 683         | 683         |
| Fond för yttre underhåll tkr            | 2 472       | 1 928       | 1 525       | 1 114       | 665         |
| Soliditet                               | 27%         | 25%         | 19%         | 18%         | 16%         |

**Avgifter och hyror**

När budget för år 2015 behandlades beslutade styrelsen om oförändrad årsavgift.

**Resultat**

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014 uppgår, innan uttag ur underhållsfonden för räkenskapsårets underhåll och avsättning till underhållsfonden för kommande underhåll, till en vinst på 313 014 kr.

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

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Årets underhållskostnad: 416 891 kr

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat reultat: | 594 160 kr |
| Årets resultat:     | 313 014 kr |
| <hr/>               |            |
| Summa:              | 907 174 kr |

Styrelsen föreslår att stämman beslutar ta ut 416 891 kr ur underhållsfonden samt avsätta 650 000 kr till underhållsfonden i linje med budgeten som lades för 2014 som bland annat baseras på föreningens 5-års och 30-års planer rörande framtida underhåll. Underhållsfonden kommer då att uppgå till 2 471 568 - 416 891 +650 000 = 2 704 677 kr. Årets resultat (313 014+ 416 891 -650 000 = 79 905 kr) föreslås balanseras i ny räkning. Balanserat resultat kommer då att uppgå till 674 065 kr.

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Disposition ur underhållsfonden: | - 416 891 kr |
| Avsättning till underhållsfond:  | 650 000 kr   |
| <hr/>                            |              |
| Balanserat resultat:             | 674 065 kr   |
| <hr/>                            |              |
| Summa:                           | 907 174 kr   |