

HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

Redovisning av HSB:s

Bostadsrättsförening

Johanneberg 1937:s

verksamhet under

räkenskapsåret

1999-01-01 – 1999-12-31

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 1998

Ordförande	Bo Mattsson
Vice ordförande	Cathrine Rydstedt
Sekreterare	Josefin Jönsson
Ledamot	Johan Granqvist
HSB representant	Kent-Olof Stigh
Suppleanter	Birgit Andersson Erik Faari Johan Ekberg

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 1999

Ordförande	Bo Mattsson
Vice ordförande	Cathrine Rydstedt
Sekreterare	Carl Josefsson
Ledamot	Johan Granqvist
HSB representant	Kent-Olof Stigh
Suppleanter	Birgit Andersson Erik Faari

Bo Mattsson, Cathrine Rydstedt, Carl Josefsson samt Johan Granqvist har, två i förening tecknat föreningens firma fram till och med ordinarie föreningsstämma år 2000. Bo Mattsson har verkat som föreningens representant i HSB:s fullmäktige med övriga styrelsemedlemmar som suppleanter. Styrelsen har under 1999 sammanträtt vid 13 tillfällen.

Under 1999 har Carl Josefsson och Johan Granqvist gått på kursen "ny i styrelsen", Bo Mattsson har gått på "budgetkonferens" båda aktiviteterna var arrangerade av HSB Göteborg. Under året som gått har styrelsen även haft gemensamma studieaktiviteter tillsammans med grannföreningen, HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1936.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

Inför årets föreningsstämma står Bo Mattson, Carl Josefsson, Birgit Andersson och Erik Faari i tur att lämna styrelsen. Bo Mattson, Carl Josefsson och Birgit Andersson ställer upp till omval. Johan Granqvist avsäger sig sina styrelseuppdrag från och med stämman och väljer att avgå efter halva mandatperioden.

## Revisorer

På föreningsstämman 1999 utsågs Viktoria Jakobsson till revisor och Patrik Abrahamsson till revisorssuppleant. De har tillsammans med BoRevision AB verkat som revisorer.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Carola Moberg och Berit Olsson.

## Anställda

Under 1999 har Fredrik Fallegård och Oscar Wiberg varit anställda av föreningen. Deras arbetsuppgift har varit fastighetsskötsel.

## Medlemmar

Föreningen har 103 medlemmar (exkl. HSB Göteborg som tillkommer med en andel) och 102 lägenheter. Under 1999 har tio lägenheter överlåts. Överlåelsepriserna steg ytterligare under 1999 och var vid årets slut uppe i ungefär 500 000 kr för en tvårumslägenhet. Föreningen har även fått en ny hyresgäst, en frisör Elias Hair Creations.

## Administration

Föreningen har tillsammans med grannföreningen HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 skapat en hemsida på adressen [www.johanneberg.com](http://www.johanneberg.com) där information och nyheter rörande föreningen presenteras. En folder "Johanneberg 1937 från A till Ö" har delats ut till samtliga medlemmar. Vidare har informationsbladet "Lite om vad som händer i föreningen" kontinuerligt uppdaterats och anslagits på trapphusens anslagstavlor.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Fastigheterna

Under 1999 har fyra större arbeten (exkl. data och telefoni) utförts på fastigheterna: ventilation, dränering, måning av källargångar och sophantering. Båda husens ventilationssystem har besiktigats och uppdaterats, enligt ”obligatorisk ventilationskontroll”. Östra fasaden på huset på Gibraltargatan har dränerats och en fått ny rabatt samt gatsten vid entréerna. I samband med detta anlades en MC-parkering mellan föreningens båda hus. I enlighet med föreningens förvaltningsplan ommålades båda husens källargångar. I samband med detta upptäcktes att golvbeläggningen var tät och inte släppte igenom fukt underifrån, så även denna fick brytas upp och ersättas med specialanpassad golvfärg. Sopnedkassen/sophanteringens har byggts om för att klara av den nya källsorteringen. Växlingen mellan grovsopor och komposterbart styrs via en knapp placerad bredvid varje våningsplans sopnedkast. Samtliga torkrum har blivit ombyggda och fått avfuktare inmonterade, i avsikt att minska torktiden och därmed energiförbrukningen. Övrigt har källar- och vindsgångar utrustats med därför avsett brandskydd. För att förhindra framtida problem med avloppsstammarna har varje stam utrustats med en rens/besiktningsslucka. Föreningen har tillsammans med HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 byggt ett säkerhetsskåp för nyckelhantering. Av de badrum som inte var tillgängliga vid besiktningen 1998 har de flesta idag blivit besiktigade och åtgärder är vidtagna.

## Data och Telefoni

I enlighet med det beslut som fattades på extrastämman i oktober 1998, påbörjades installationen av ett internt data- och telefonnät. Upphandling av arbetet och tjänsterna skedde tillsammans med HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1936. För byggnationen av det nya nätet ansvarade NätverksTeknik. Nätet var färdigt och kunde tas i bruk och nyttjas för fullt från och med september. Efter ett antal olika offerter/ansbud valdes Tele1 till leverantör av telefoni och GlobeCom till leverantör av Internetuppkoppling, kontrakt skrevs på tre år. Kostnaden för telefonabonnemang är 200 kr i anslutningsavgift (tillkommer föreningen) och 80 kr i abonnemangsavgift varav 5 kr går till föreningen för avbetalning av nätet. Kostnaden för Internetuppkopplingen är 500 kr i anslutningsavgift (tillkommer föreningen) och en fast månadskostnad om 200 kr varav 10 kr går till föreningen för avbetalning av nätet. Vid årets slut var ungefär 30 medlemmar anslutna till telefonnätet och 35 medlemmar till datanätet, vilket är klart över förväntan.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## **Miljö**

Föreningen har som mål att arbeta aktivt för en bättre miljö. Under 1999 gjordes tre större arbeten för att förbättra miljön: källsortering av sopor, upprustning av ventilationssystemet samt sanering av miljöskadlig golvbeläggning i källargångar. För att förbättra den mer upplevda boendemiljön anlades rabatter utmed huset på Gibraltargatan.

## **Ekonomi**

Föreningens ekonomi har under räkenskapsåret varit stabil och redovisas i efterföljande balans- och resultaträkning. Årets förlust om 130 371 kr beror på de omfattande arbeten på fastigheterna som utförts. Styrelsen föreslår att årets resultat, förlust med 130 371 kr avräknas mot dispositionsfonden. Månadsavgifterna ligger kvar på oförändrad nivå under år 2000.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

RESULTATRÄKNING		1999-01-01 - 1999-12-31	1998-01-01 1998-12-31
<b>INTÄKTIER</b>	<b>Not</b>		
Årsavgifter		2 296 251	2 276 796
Hysesintäkter	1	181 204	180 178
Övriga intäkter	2	58 288	3 535
<b>SUMMA INTÄKTIER</b>		<b>2 535 743</b>	<b>2 460 509</b>
<b>KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader</b>			
Administration	3	213 303	193 264
Fastighetsförsäkring		9 961	9 868
Uppvärmningskostnader		260 105	276 052
Fastighetsel		160 017	134 639
Vattenförbrukning		85 252	74 811
Fastighetsskötsel	4	255 661	153 753
Sophantering		40 029	36 137
Städning		67 269	55 878
Fastighetsskatt	5	240 774	275 260
Övriga driftskostnader	6	115 772	70 985
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-1 448 143</b>	<b>-1 280 647</b>
<b>Underhållskostnader</b>			
Planerat underhåll		953 443	166 178
Disponerat ur fond för yttre underhåll		-953 443	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		0	83 822
Reparationer		347 707	6 584
<b>Summa underhållskostnader</b>		<b>-347 707</b>	<b>-256 584</b>
<b>Kapitalkostnader</b>			
Räntekostnader fastighetslån		722 537	1 021 423
Räntebidrag		-5 228	-28 434
Nettoränta fastighetslån		717 309	992 989
Avskrivningar byggnad	7	269 543	135 787
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>-986 852</b>	<b>-1 128 776</b>

Resultat före finansiella intäkter

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

och kostnader	-246 959	-205 498
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	<u>116 588</u>	<u>147 291</u>
Resultat efter finansiella - intäkter och kostnader	-130 371	-58 207
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>-130 371</b></u>	<u><b>-58 207</b></u>

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

BALANSRÄKNING		1999-12-31	1998-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Avräkningsfordran HSB		669 948	2 389 720
Postgiro		445 594	159 706
Reversfordringar		2 400 000	2 400 000
Skattefordran		93 209	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 376	32 941
Övriga kortfristiga fordringar	9	3 000	3 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 666 127</b>	<b>4 985 367</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Värdepapper	10	500	500
Maskiner och inventarier	11	184 690	8 109
Byggnader, ombyggnader, ROT	12	12 250 720	11 768 298
Mark		578 000	578 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 013 910</b>	<b>12 354 907</b>
<b>S:A TILLGÅNGAR</b>		<b>16 680 037</b>	<b>17 340 274</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		674 241	147 886
Skatteskulder		0	2 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	52 401	59 056
Förutbetalda avgifter och hyror		149 317	161 793
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>875 959</b>	<b>371 536</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		13 565 840	13 646 686
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 565 840</b>	<b>13 646 686</b>
<b>Reserveringar fastighetsunderhåll</b>			
Fond för yttre underhåll		1 550 642	2 504 085
<b>Summa underhållsreserver</b>		<b>1 550 642</b>	<b>2 504 085</b>



# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## EGET KAPITAL

### Bundet

Insatser	116 190	116 190
----------	---------	---------

### Fritt

Dispositionsfond	701 777	759 984
------------------	---------	---------

Årets resultat	-130 371	-58 207
----------------	----------	---------

<b>Summa eget kapital</b>	<b>687 596</b>	<b>817 967</b>
---------------------------	----------------	----------------

## S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL

**16 680 037**

**17 340 274**

## STÄLLDA PANTER

Fastighetsinteckningar	14 172 300	14 172 300
------------------------	------------	------------

## ANSVARSFÖRBINDELSER

inga

inga

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

<b>FINANSIERINGSANALYS</b>	<b>1999-01-01 - 1999-12-31</b>	<b>1998-01-01 1998-12-31</b>
<b>INGÅENDE LIKVIDA MEDEL</b>		
Avräkningsfordran vid årets ingång	2 389 720	3 765 694
Postgiro	159 706	297 179
Reversfordran vid årets ingång	2 400 000	900 000
<b>S:A LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS INGÅNG</b>	<b>4 949 426</b>	<b>4 962 873</b>
<b>+ ÅRETS INBETALNINGAR</b>		
· Intäkter	2 535 743	2 460 509
· Ränteintäkter	116 588	147 291
· Minskning av kortfristiga fordringar	0	7 225
· Ökning av kortfristiga skulder	502 035	0
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>3 154 366</b>	<b>2 615 025</b>
<b>- ÅRETS UTBETALNINGAR</b>		
· Underhållskostnader	1 301 150	172 762
· Driftskostnader (exkl. avskrivningar)	1 387 790	1 273 760
· Nettoränta fastighetslån	717 309	992 989
· Ökning av kortfristiga fordringar	114 644	0
· Investering i anläggningstillgångar	986 511	26 893
· Minskning av kortfristiga skulder	0	74 028
· Amorteringar på lån	80 846	88 040
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>4 588 250</b>	<b>2 628 472</b>
<b>FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 433 884</b>	<b>13 447</b>
<b>UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL</b>		
Avräkningsfordran	669 948	2 389 720
Postgiro	445 594	159 706
Reversfordran	2 400 000	2 400 000
<b>S:A LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>3 515 542</b>	<b>4 949 426</b>

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## VÄRDERINGSPRINCIPER

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknats inflyta. Övriga tillgångar och skulder som inte kommenteras nedan är upptagna till anskaffningsvärden.

		1999-01-01-	1
		1999-12-31	1
<b>NOTER TILL RESULTATRÄKNING</b>			
Not 1	<b>Hysesintäkter</b>		
	Hysesbortfall, bostäder	0	
	Hyrer, lokaler	170 352	
	Hysesbortfall, lokaler	-2 948	
	Hyrer, bilupställningsplatser	13 800	
		<hr/>	
		<b>181 204</b>	
Not 2	<b>Övriga intäkter</b>		
	Intäkter, telefoni	2 800	
	Intäkter, datanät	32 600	
	Överskjutande skatt	7 454	
	Intäkter övriga	15 434	
		<hr/>	
		<b>58 288</b>	
Not 3	<b>Administration</b>		
	Lön förtroendeman	0	
	Förlorad arbetsförtjänst	10 000	
	Lön tjänsteman, övrigt	36 689	
	Arbetsgivaravgifter	16 935	
	Bilersättningar	281	
	Kontorsmaterial	15 100	
	Reparation och underhåll maskiner	3 265	
	Porto och telefon; postgiro	7 403	
	Arvoden till förtroendevalda	15 000	
	Förvaltningsarvode	67 332	
	Ekonomiska & tekniska tjänster	22 089	
	Avskrivning maskiner och inv.	19 209	
		<hr/>	
		<b>213 303</b>	
Not 4	<b>Fastighetsskötsel</b>		
	Lön fastighetsskötare	84 506	
	Arbetsgivaravgifter	26 335	
	Utbildn., hälsovård, personalkostn.	0	
	Förbrukningsinventarier	9 992	

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

	Förbrukningsmaterial	50 179	
	Reparation och underhåll maskiner	1 109	
	Övriga kostnadsersättningar	1 304	
	Drivmedel fordon	1 349	
	Förändring semesterlöneskuld	2 182	
	Sotning	29 450	
	Snöröjning	10 499	
	Avskrivn. maskiner & inv	38 756	
		<hr/>	
		<b>255 661</b>	
Not 5	<b>Fastighetsskatt</b>		
	Bostadsdel	226 694	
	Lokaldel	14 080	
		<hr/>	
		<b>240 774</b>	
	<p>Fastighetsskatten utgör 1,5 % för 1998 resp. 1,3 % för 1999 av den del av fastigheternas taxeringsvärde som hänför sig till bostäder samt 1% av den del som hänför sig till lokaler.</p>		
Not 6	<b>Övriga driftskostnader</b>		
	Lokalhyra	0	
	Kurser & konferenser	10 567	
	Kabel-TV avgift	25 888	
	Föreningsavgifter	41 230	
	Förlust hyres o kundfordringar	448	
	Bidrag och gåvor	700	
	Kostnader övriga	36 939	
		<hr/>	
		<b>115 772</b>	
Not 7	<b>Avskrivning byggnad</b>		
	Avskrivning lokalombyggnad -95 enligt 10-årig plan	21 500	
	Avskrivning antennenläggning -98 enligt 7-årig plan	4 287	
	Avskrivning datanät -99 enligt 10-årig plan	47 109	
	Avskrivning kompostanläggning-99 enligt 10-årig plan	28 088	
	Byggnader, ROT-investering, energibesparandetåtgärder och om- och tillbyggnad avskrivs med belopp enligt plan	168 559	
		<hr/>	
		<b>269 543</b>	

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

NOTER TILL BALANSRÄKNING

1999-12-31

Not 8	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
	Fastighetsförsäkring	10 061
	HSB Mufa avtal	21 038
	Renova 01-04	2 008
	AT-Installation 01-06	1 640
	Upplupna räntebidrag	5 229
	Ränta årevers	14 400
		<u>54 376</u>
Not 9	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
	Handkassa	3 000
		<u>3 000</u>
Not 10	<b>Värdepapper</b>	
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500
Not 11	<b>Maskiner och inventarier</b>	
	Ingående anskaffningsvärde	34 439
	Inköp under året	234 546
	Avskrivningar tom föregående år	-26 330
	Årets avskrivning enligt 5-årig plan	-57 965
	<b>Bokfört värde</b>	<u>184 690</u>
	Årets avskrivning enligt 5-årig avskrivningsplan redovisas under rubriken Driftskostnader som administration 19209 kr och fastighetsskötsel 38 756 kronor.	
Not 12	<b>Byggnader, ombyggnader, ROT</b>	
	Antennanläggning	30 013
	Data-nätanläggning	471 090
	Kompostanläggning	280 875
	Byggnader	10 930 000
	Ombyggnad	2 662 677
	Summa anskaffningsvärde	<u>14 374 655</u>
	Avskrivningar tom föregående - verksamhetsår	1 854 392
	Årets avskrivning	269 543

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

Summa avskrivningar 2 123 935

**Bokfört värde 12 250 720**

Not 12 forts.

Fastigheternas taxeringsvärde, åsatta vid 1994 års fastighetstaxering, är 17 223 000 kr varav byggnader 15 854 000 kr.

Vid 1998 års omräkning uppgår taxeringsvärdena till 18 807 000 kr varav byggnader 14 858 000 000 kr

Vid 1999 års omräkning uppgår taxeringsvärdena till 18 846 000 kr varav byggnader 14 894 000 kr

Not 13

**Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

Beäknad VA kostnad 9 800

Upplupna semesterlöner 7 463

Upplupna arb.giv.avg 2 388

Upplupna räntor 32 750

**52 401**

Göteborg 2000-

.....  
Birgit Andersson  
Suppleant

.....  
Cathrine Rydstedt

.....  
Carl Josefsson

.....  
Johan Granqvist

.....  
Kent-Olof Stigh

Vår revisionsberättelse har 2000- avgivits beträffande denna årsredovisning.

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av BoRevision AB förordnad revisor