

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

Styrelsen för  
HSB:s Bostadsrättsförening  
*Johanneberg 1937*

org. nr: 757200-8899

får härmed avge årsredovisning för  
föreningens verksamhet under  
räkensårsåret

2000.01.01 – 2000.12.31

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsen

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

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2000

Ordförande	Bo Mattsson
Vice ordförande	Carl Josefsson
Sekreterare	Stefan Gudmundsson
Ledamot	Oskar Wiberg
Ledamot	Cathrine Rydstedt
HSB representant	Kent-Olof Stigh
Suppleanter	Patrik Abrahamsson Birgit Andersson

Cathrine Rydstedt avgick på egen begäran från styrelsen 2000-06-05.

Bo Mattsson, Carl Josefsson, Stefan Gudmundsson, samt Oskar Wiberg har, två i förening tecknat föreningens firma fram till och med ordinarie föreningsstämma år 2001. Bo Mattsson har verkat som föreningens representant i HSB:s fullmäktige med övriga styrelsemedlemmar som suppleanter. Styrelsen har under 2000 sammanträtt vid 11 tillfällen.

Under 2000 har flera styrelsemedlemmar deltagit i kurser anordnade i HSB Göteborgs regi: Carl Josefsson och Oskar Wiberg gick kursen "Grundkurs i fastighetsförvaltning"; Oskar Wiberg, Stefan Gudmundsson och Patrik Abrahamsson gick kursen "Nyvald i styrelsen". Dessutom deltog Bo Mattsson och Carl Josefsson i ett informationsmöte om budgetarbete.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

Under året som gått har styrelsen även haft gemensamma arbetsmöten tillsammans med grannföreningen, HSB:s Brf. Johanneberg 1936.

Christian Werdinius har från och med september-2000 fungerat som adjungerande styrelseledamot (utan rösträtt), då styrelsen ansåg sig behöva förstärkning. Christian ställer upp för val till styrelsen vid årsstämman 2001.

Inför årets föreningsstämma står Stefan Gudmundsson, Patrik Abrahamsson, Oskar Wiberg och Birgit Andersson i tur att lämna styrelsen. Alla ställer upp för omval.

Carl Josefsson avsäger sig sina styrelseuppdrag från och med stämman och väljer att avgå efter halva mandatperioden.

Under sommaren 2000 var Daniel Wiktorsson och Jonas Svanberg anställda som fastighetsskötare och lyfte löner på 21 663 kronor respektive 2 118 kronor.

Löner till styrelsemedlemmar utgick med 91 150 kronor under 2000. Att detta belopp är avsevärt högre än för 1999 skall ses mot bakgrund av att främst Bo Mattsson och Carl Josefsson lade ner mycket tid på att skapa nya rutiner och struktur i styrelsearbetet. Detta kommer även framtida styrelser till gagn.

## **Möten och aktiviteter**

Under 2000 har styrelsen anordnat en grillkväll för att medlemmarna skulle få möjlighet att träffa styrelsen. I samband med advent ordnades en glöggkväll med samma ändamål. Inför avgiftshöjningen 2001-01-01 arrangerade styrelsen ett informationsmöte, där bakgrunden till höjningen redovisades.

## **Revisorer**

På föreningsstämman 2000 utsågs Viktoria Jakobsson till revisor och Lena Lind till revisorssuppleant. De har tillsammans med BoRevision AB verkat som revisorer.

## **Valberedning**

Valberedningen för verksamhetsåret 2000/2001 består av Gary Smith (sammankallande), Nils Olsson och Magnus Backstad.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Medlemmar

Föreningen har 103 medlemmar (exkl. HSB Göteborg som tillkommer med en andel) och 102 lägenheter. Under 2000 har elva (11) lägenheter överlåtits. Överlåtelsepriserna under 2000 låg högre än under 1999.

## Administration

Föreningen har tillsammans med grannföreningen HSB:s Brf Johanneberg 1936 vidareutvecklat hemsidan med adressen <http://www.johanneberg.com> där information och nyheter presenteras.

Vidare har informationsbladet "Lite om vad som händer i föreningen" förmedlats via anslagstavlor placerade i trapphusentréerna.

## Fastigheterna

Hus 1 och 2:s ventilationssystem har besiktigats och uppdaterats, enligt OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Efter långa och mödosamma konsultationer med berörda entreprenörer har nu DUC:en (DriftUnderCentral – en datoriserad styrenhet för uppvärmning av fastigheter) tagits i bruk.

Södra gaveln på Hus 1 (Gibraltargatan 19D) dränerades.

Mangelrummet i Hus 1 omvandlades till en obokningsbar tvättstuga/torkrum med fortsatt möjlighet för varmmangling.

Alla soprumskanaler i båda fastigheterna utrustades med ventilation genom ett utsug på taget.

För att tillgodose gällande lagkrav om arkivering av styrelsens handlingar, omvandlades ett källarförråd mitt emot styrelserummet i Hus 1 till ett brandsäkert arkivrum.

Ventilationen har justerats och fungerar nu bra. Värmepumpsanläggningen för återvinning av värme i returvattnet från föreningen radiatorsystem har renoverats och är nu åter i drift.

# **HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937**

---

Avsättningen till föreningens underhållskonto har justerats upp i enlighet med föreningens nya underhållsplan, vilken bl.a. baseras på lagkrav.

Vindslägenheten på Engdahlgatan 4 B har under året saknat hyresgäst, då styrelsen arbetat med att utforma en plan för att renovera lägenheten och i samband med detta ombilda den till en bostadsrätt. Det är styrelsens ambition att efter renoveringen sälja lägenheten med en nettovinst.

Nya avtal angående fastighetsskötsel och trappstädning har färdigställts där vi kommer att samarbeta med grannföreningen HSB Brf Johanneberg 1936. Föreningen anlitar nu HSB tjänster mot tidigare ZipZap och Samhall.

## **Data och Telefoni**

Vid utgången av år 2000 var nästan hälften av medlemmarna anslutna till datanätet. Andelen av nytilkomna medlemmar som anslutit sig till datanätet har varit mycket högt.

## **Miljö**

Föreningen har som mål att arbeta aktivt för en bättre totalmiljö. Under 2000 har sophanteringssystemet trimmats ytterligare och det fungerar nu mycket tillfredställande (medlemmarna har nu större vana vid sorteringen och iakttar de rekommenderade reglerna).

## **Ekonomi**

Årets resultat redovisas under balans- och resultaträkningen.

Styrelsen föreslår att årets förlust avräknas mot dispositionsfonden.

(2001-01-01 gjordes en avgiftshöjning på 18% för att få positivt resultat 2001).



**HSB:s Brf JOHANNEBERG 1937**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2000-12-31</b>	<b>1999-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<u>2 527 303</u>	<u>2 535 743</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 1&3	-1 350 872	-1 497 111
Underhåll	Not 4	-250 000	0
Fastighetskatt		-220 426	-240 774
Avskrivningar	Not 5	-380 474	-327 508
		<u>-2 201 772</u>	<u>-2 065 393</u>
<b>Bruttoresultat</b>		325 531	470 350
<b>Rörelseresultat</b>		<u>325 531</u>	<u>470 350</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	99 779	121 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-729 607	-722 537
		<u>-629 828</u>	<u>-600 721</u>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<u>-304 297</u>	<u>-130 371</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-304 297</u>	<u>-130 371</u>



**HSB:s Brf JOHANNEBERG 1937**

<b>Balansräkning</b>		<b>2000-12-31</b>	<b>1999-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	11 961 111	12 250 721
Mark och markanläggningar	Not 8	578 000	578 000
Inventarier	Not 8	402 433	184 690
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	2 799	0
		<u>12 944 343</u>	<u>13 013 411</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
1 andel i HSB		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 944 843</b>	<b>13 013 911</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 10	116 257	96 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	175 737	54 375
		<u>291 994</u>	<u>150 584</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	Not 12	1 900 000	2 400 000
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkningskonto HSB		495 443	669 948
Eget postgiro		155 064	445 594
		<u>650 507</u>	<u>1 115 542</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 842 501</b>	<b>3 666 126</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>15 787 344</u></b>	<b><u>16 680 037</u></b>



**HSB:s Brf JOHANNEBERG 1937**

<b>Balansräkning</b>	<b>2000-12-31</b>	<b>1999-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Insatser	116 190	116 190
	<u>116 190</u>	<u>116 190</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Dispositionsfond	571 406	701 777
Årets resultat	-304 297	-130 371
	<u>267 109</u>	<u>571 406</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>383 299</b>	<b>687 596</b>
<b>Avsättningar</b>		
Fond för yttre underhåll	1 294 256	1 550 642
	<u>1 294 256</u>	<u>1 550 642</u>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 13 489 058	13 565 840
	<u>13 489 058</u>	<u>13 565 840</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	185 190	674 241
Förutbetalda hyror och avgifter	189 599	149 317
Källskatt	3 900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 242 042	52 401
	<u>620 731</u>	<u>875 959</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>15 404 045</b>	<b>15 992 441</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not 15 15 787 344</b>	<b>16 680 037</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
<b>Ställda panter för fastighetslån</b>	14 172 300	14 172 300
<b>Ansvarsförbindelser</b>	inga	inga





## HSB:s Brf JOHANNEBERG 1937

### Noter

2000-12-31

1999-12-31

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2000 tillämpas den nya EU-anpassade årsredovisningslagen. Denna har för föreningen främst inneburit förändringar i uppställningen av resultat- och balansräkningen. Jämförelseårets resultat- och balansräkning har också anpassats enligt de nya reglerna.

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

Byggnader avskrivs enligt 75-årig plan

Inventarier avskrivs enl. 3-, 5- och 10-årig plan.

Avsättning till underhållsfond sker efter underhållsplanens rekommendationer.

#### Not 1 Medelantal anställda

	Innevarande år	Föregående år
Män	0	1
Kvinnor	0	0
<i>Summa</i>	0	1

#### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

##### Förtroendevalda

Styrelsearvode	24 000	13 000
Sammanträdesersättningar	11 000	10 000
Revisionsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	91 150	36 970
Sociala kostnader	33 709	16 935
Pensionskostnader och förpliktelser	3 101	0
<i>Summa</i>	164 960	78 905

##### Övriga anställda

Löner och ersättningar	0	85 810
Sociala kostnader	0	26 335
Pensionskostnader och förpliktelser	0	2 182
<i>Summa</i>	0	114 327

##### Totalt

164 960 193 232

#### Not 2 Nettomsättning

Årsavgifter	2 290 896	2 296 251
Hyror	176 112	184 152
Övriga intäkter	80 140	58 288
<i>j</i>	2 547 148	2 538 691
Avgifts- och hyresbortfall	-19 845	-2 948
<b>Nettomsättning</b>	<b>2 527 303</b>	<b>2 535 743</b>



**HSB:s Brf JOHANNEBERG 1937**

Noter	2000-12-31	1999-12-31
<b>Not 3 Drift</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	185 386	250 412
Reparationer	157 550	347 707
Taxebundna utgifter och uppvärmning	562 459	545 403
<i>varav El</i>	89 581	160 017
<i>Uppvärmning</i>	331 925	260 105
<i>Vatten</i>	85 896	85 252
<i>Sophämtning</i>	55 057	40 029
Övriga avgifter	16 280	35 849
Administrativt förvaltningsarvode inkl revision	68 584	67 332
Administrativ förvaltning, tilläggstjänster	33 038	22 089
Övriga driftskostnader	327 575	228 319
	<u>1 350 872</u>	<u>1 497 111</u>
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>		
Underhåll	506 386	953 443
Avsättning till fond för yttre underhåll	250 000	0
Disposition ur fond för yttre underhåll	-506 386	-953 443
	<u>250 000</u>	<u>0</u>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnader	188 625	168 559
Om- och tillbyggnad	100 984	100 984
Inventarier	90 865	57 965
	<u>380 474</u>	<u>327 508</u>
<b>Not 6 Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter</b>		
Erhållna räntebidrag	0	-5 228
Ränteintäkter, HSB avräkning	-6 673	-21 425
Ränteintäkter, revers	-93 106	-95 163
	<u>-99 779</u>	<u>-121 816</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	725 925	722 425
Räntekostnader kortfristiga skulder	3 682	112
	<u>729 607</u>	<u>722 537</u>



**HSB:s Brf JOHANNEBERG 1937**

**Noter** **2000-12-31** **1999-12-31**

**Not 8 Materiella anläggningstillgångar**

**Byggnader**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnader, omb.	13 377 677	188 625	2 121 289	11 256 388
Lokalombyggn.	215 000	21 500	129 000	86 000
Data-nätanl.	471 090	47 109	94 218	376 872
Kompostanl.	280 875	28 088	56 176	224 699
Antennanl.	30 013	4 287	12 861	17 152
	<u>14 374 655</u>	<u>289 609</u>	<u>2 413 544</u>	<u>11 961 111</u>

**Taxeringsvärde**

	2000-12-31	1999-12-31
Byggnader	23 248 000	14 894 000
Mark	8 906 000	3 952 000
	<u>32 154 000</u>	<u>18 846 000</u>

**Mark- och markanläggningar**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivn.	Ack. avskrivn.	Bokfört värde
Mark	578 000	0	0	578 000
	<u>578 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>578 000</u>

**Inventarier**

Ingående anskaffningsvärde	268 985	34439
Årets anskaffningar	308 608	234 546
Årets utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>577 593</u>	<u>268 985</u>
Ingående avskrivningar	-84 295	-26 330
Årets avskrivningar	-90 865	-57 965
Årets utrangerade avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-175 160</u>	<u>-84 295</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>402 433</b>	<b>184 690</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar**  
Ombyggnad lokal till bostadsrätt

**2 799** **0**



**HSB:s Brf JOHANNEBERG 1937**

<b>Noter</b>	<b>2000-12-31</b>	<b>1999-12-31</b>
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Handkassa	2 700	3 000
Skattefordringar	113 557	93 209
	<b>116 257</b>	<b>96 209</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Fastighetsförsäkring	0	10 061
HSB Mufa avtal	0	21 038
Renova 01-04	0	2 008
AT-Installation	0	1 640
Kreditnota, Plusenergi	27 015	0
Återbetalning räntor	55 122	0
Upplupna räntebidrag	0	5 229
Ränta å revers	93 600	14 400
	<b>175 737</b>	<b>54 376</b>
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Reverser HSB	<b>1 900 000</b>	<b>2 400 000</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Räntedning</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<i>Johanneberg 42:1</i>				
Stadshypotek	4,49%	2001-03-05	2 016 915	0
Stadshypotek	4,91%	2007-03-01	6 072 143	61 804
Stadshypotek	5,35%	2003-12-01	5 400 000	0
			<b>13 489 058</b>	<b>61 804</b>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut förfaller 6 072 143 kr efter fem år.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Göteborg Energi	138 750	0
Beräknad VA kostnad	5 600	9 800
Fjärrvärme dec	29 816	0
HSB-fakturor	17 100	0
Renhållning dec	3 278	0
Trappstädning dec	4 430	0
Plusenergi	2 983	0
Ingenjörfirman Bo Håman	3 675	0
Upplupna semesterlöner	0	7 463
Upplupna arbetsgivareavgifter	3 433	2 388
Upplupna räntor	32 977	32 750
	<b>242 042</b>	<b>52 401</b>



**HSB:s Brf JOHANNEBERG 1937**

**Noter** **2000-12-31**      **1999-12-31**


---

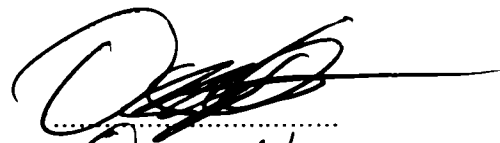
**Not 15 Förändring av eget kapital**

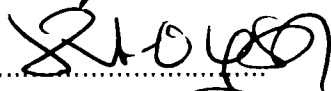
	<u>Insatser</u>	<u>Uppl. avgifter</u>	<u>Disp. fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	116 190	0	701 777	-130 371
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			-130 371	130 371
Årets resultat				-304 297
Belopp vid årets slut	<b>116 190</b>	<b>0</b>	<b>571 406</b>	<b>-304 297</b>

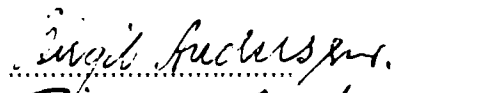
Göteborg 2001-03-20

  
Bo Mattsson

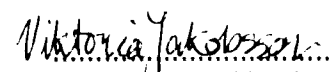
  
Stefan Gudmundsson

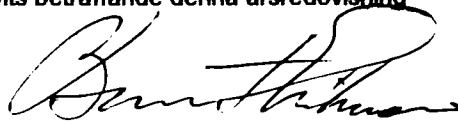
  
Oscar Wiberg

  
KENT-OLOF STIGH

  
Sigris Andersson

Vår revisionsberättelse har 2001-03-27 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Viktoria Jakobsson  
Av föreningen vald revisor  
Viktoria Jakobsson

  
Av Borevision AB förordnad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **HSB's Bostadsrättsförening Johanneberg 1937**  
org nr 757200-8899

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2000-01-01 - 2000-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

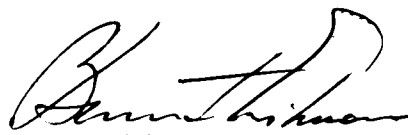
Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 27 mars 2001

*Viktoria Jakobsson*  
Vald vid föreningsstämman

  
Barni Eriksson  
BoRevision AB