

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

2001.01.01 – 2001.12.31

HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2000

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

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2001

Post	Namn	Ansvarområde
Ordförande	Bo Mattsson	Studie & Aktivitet
Vice ordförande	Christian Werdinius	Ekonomi
Sekreterare	Stefan Gudmundsson	IT
Ledamot	Oskar Wiberg	Fastighet
HSB-ledamot	Kent-Olof Stigh	
Suppleanter	Birgit Andersson Patrik Abrahamsson Berit Olsson	Informationsansvarig

Bo Mattsson, Christian Werdinius, 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 2001 sammanträtt vid 12 tillfällen.

HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

Inför årets föreningsstämma står Bo Mattsson i tur att lämna styrelsen, men ställer upp för omval.

Löner till styrelsemedlemmar utgick med 18 152 kronor under år 2000, för arbeten som gick utöver uppdraget som styrelsemedlem (exempelvis upphandlingsarbeten inför nya avtalstecknanden). Styrelsen beslöt att ändra förfarandet vid fördelning av arvodet inom styrelsen inför stämman 2001. Tidigare fördelades arvodet, som stämman beslutade avsätta till styrelsen, inom varje räkenskapsår, vilket medförde att arvodet täckte tiden från stämman till nyår för den tillträdande styrelsen, men även retroaktivt från 1 januari fram till stämman för den avgående styrelsen. Förfarandet med den retroaktiva tilldelningen var inte lyckad ansåg styrelsen, varför det beslutades att fördela arvodet för varje ny styrelse för tiden mellan stämmorna. För att komma i fas med det nya systemet fördelades inget arvode från 1 januari 2001 fram till stämman. Istället uttogs en sammanträdesersättning á 200 kronor för varje möte som en styrelsemedlem närvarat vid. Mötesersättningen uppgick totalt till 6000 kronor för 2001 (vilket är betydligt mindre än om arvodet skulle fördelats retroaktivt).

Möten och aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2001.

Vid 3:e advent 2001 bjöd styrelsen på glögg i samband med att granen tändes.

Revisorer

På föreningsstämman 2001 utsågs Carola Moberg till revisor och Lena Lind till revisorssuppleant. De har tillsammans med BoRevision AB verkat som revisorer.

Valberedning

Valberedningen för verksamhetsåret 2001/2002 består av Nils Olsson (sammankallande) och Annika Modig.

Medlemmar

Föreningen har 103 medlemmar (inkl. HSB Göteborg som tillkommer med en andel) och 102 lägenheter. Under 2001 har tolv (12) lägenheter överlåtits. Överlåtelsepriserna ökade ytterligare under 2001 jämfört med 2000.

HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

Administration

Under året har informationslappar delats ut i brevlådorna eller anslagits på anslagstavlor i varje trappuppgång.

Fastigheterna

Underhåll:

I tvättstuga 3 (Gibraltargatan) har torktummlaren och samtliga tre tvättmaskiner bytts ut. I tvättstuga 1 & 2 (Engdahlsgratan) har torktummlarna bytts ut. Avsättningen till föreningens underhållskonto har justerats upp i enlighet med föreningens underhållsplan, vilken bl.a. baseras på lagkrav.

Ombyggnad:

Vindslokalen på Engdahlsgratan 4B har under hela året saknat hyresgäst och hyresgästen i vindslokalen på Gibraltargatan 19B avflyttade den 30 november 2001. Enligt nya direktiv får föreningen inte teckna nya hyresavtal för dessa då de betecknas som lokaler och inte lägenheter. Styrelsen har för avsikt att bygga om lokalerna till lägenheter och samtidigt omvandla dem till bostadsrätter och räknar med att kunna sälja dem med nettovinst. Under 2001 arbetade styrelsen tillsammans med en arkitekt fram fyra olika ombyggnadsförslag, för vilka vi sökte bygglov. Efter ett initialt avslag fick vi efter modifiering av förslagen äntligen bygglov för två av dessa den 14 december 2001. Styrelsen räknar med att kunna starta ombyggnaden under våren 2002. Tanken är att lägenheterna skall säljas vid ett tidigt stadium av ombyggnaden för att köparna själva skall kunna vara med och påverka utformningen av lägenheterna invändigt.

Viktiga händelser under året

Föreningen tecknade under 2001 ett nytt löpande städavtal (trapphusstädning) med Frölunda Städ AB, sedan vi sagt upp avtalet med Zip Zap AB i slutet av år 2000, då vi ej var nöjda med deras arbete. Hittills har Frölunda Städ skött sig mycket bra.

Föreningen omarbetade även fastighetsskötavtalet med HSB, då vi inte var nöjda hur de skötte arbetet.

HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

Data och Telefoni

Vid utgången av år 2001 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 och har bl.a. ett sopsorteringsystem. För att detta skall fungera måste varje medlem ta sitt ansvar och sortera/paketera soporna enligt de instruktioner som givits. Vid flera tillfällen under året har sopkanalerna proppat igen p.g.a. att soporna ej varit riktigt paketerade, vilket kostat föreningen pengar och arbete och förorsakat mycket besvär.

HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

Ekonomi

Föreningen gjorde under räkenskapsåret en vinst på 226 266 kronor. Av denna utgör 222.900 kronor en skatteåterbäring föreningen ansökte om och fick under året, grundad på arbetskostnader för jobb föreningen lät utföra under åren 1996-1999 (statligt påbud för att stimulera byggarbetsmarknaden under dessa år). Ursprungligen uppgick vinsten (inklusive skatteåterbäringen) till 351 592 kronor, men styrelsen beslöt att öka avskrivningarna med 125 326 kronor för 2001 och därigenom minska vinsten med samma belopp. Syftet är att minska kostnaderna (avskrivningarna) kommande år, vilket direkt påverkar vilka månadsavgifter vi måste betala. Alternativt kunde styrelsen ha föreslagit stämman att avsätta hela den ursprungliga vinsten (351 592 kronor) till dispositionsfonden, vilken finns till för att täcka kommande års eventuella förluster. Vi bedömer dock att den reducerade vinsten (226 266 kronor) räcker för att stärka dispositionsfonden.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret specificeras närmare av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst, 226 266 kronor, avsätts till dispositionsfonden.



HSB Brf JOHANNEBERG 1937

Resultaträkning		2001-01-01 - 2001-12-31	2000-01-01 - 2000-12-31
Nettoomsättning	Not 2	<u>3 192 973</u>	<u>2 527 303</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 1&3	-1 333 777	-1 350 872
Underhåll	Not 4	-379 000	-250 000
Fastighetsskatt		-194 930	-220 426
Avskrivningar	Not 5	<u>-527 765</u>	<u>-380 474</u>
		<u>-2 435 472</u>	<u>-2 201 772</u>
Rörelseresultat		<u>757 501</u>	<u>325 531</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	85 584	99 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-616 819</u>	<u>-729 607</u>
		<u>-531 235</u>	<u>-629 828</u>
Årets resultat		<u>226 266</u>	<u>-304 297</u>



HSB Brf JOHANNEBERG 1937

Balansräkning		2001-12-31	2000-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	11 648 760	11 961 111
Mark		578 000	578 000
Inventarier	Not 8	205 741	402 433
Pågående nyanläggningar	Not 9	5 499	2 799
		<u>12 438 000</u>	<u>12 944 343</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		12 438 500	12 944 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		119 002	113 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	18 038	175 737
		<u>137 040</u>	<u>289 294</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	900 000	1 900 000
Kassa och bank			
Avräkningskonto HSB Göteborg		2 179 680	495 443
Handkassa		2 700	2 700
Postgiro		202 843	155 064
		<u>2 385 223</u>	<u>653 207</u>
Summa omsättningstillgångar		3 422 263	2 842 501
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 860 763</u>	<u>15 787 344</u>



HSB Brf JOHANNEBERG 1937

Balansräkning	2001-12-31	2000-12-31
Eget kapital och skulder		
	Not 13	
Bundet eget kapital		
Insatser	116 190	116 190
	<u>116 190</u>	<u>116 190</u>
Fritt eget kapital		
Dispositionsfond	267 109	571 406
Årets resultat	226 266	-304 297
	<u>493 375</u>	<u>267 109</u>
Summa eget kapital	609 565	383 299
Avsättningar		
Fond för yttre underhåll	1 430 533	1 294 256
	<u>1 430 533</u>	<u>1 294 256</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	13 427 254	13 489 058
	<u>13 427 254</u>	<u>13 489 058</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	126 305	185 190
Förutbetalda avgifter och hyror	207 584	189 599
Personalens källskatt	0	3 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	59 522	242 042
	<u>393 411</u>	<u>620 731</u>
Summa skulder	15 251 198	15 404 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>15 860 763</u>	<u>15 787 344</u>
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	14 172 000	14 172 300
Ansvarsförbindelser		
	inga	inga



HSB Brf JOHANNEBERG 1937

Noter	2001-01-01 -	2000-01-01 -
	2001-12-31	2000-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2000 tillämpas den nya EU-anpassade årsredovisningslagen.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig annuitetsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Lokalomb., kompostanläggning och data/telefoninät avskrives enligt en 10-årig plan.

Antennanläggning, avskrives enligt 7-årig plan

Inventarier

Avskrivning sker enligt 3-, 5-, och 10-årig plan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Enligt årsredovisningslagen är en avsättning en förpliktelse till utomstående.

De avsättningar som upptas i balansräkningen avser emellertid underhållsåtgärder i föreningens fastigheter.

Avsättningar till fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter görs enligt föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 1 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode	0	24 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sammanträdesersättningar	6 000	11 000
Löner och andra ersättningar	18 152	91 150
Sociala kostnader	6 479	33 709
Pensionskostnader och förpliktelser	0	3 101
	<u>32 631</u>	<u>164 960</u>

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 3.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter	2 703 465	2 290 896
Hyor	159 007	176 112
Övriga intäkter	330 856	80 140
Brutto	<u>3 193 328</u>	<u>2 547 148</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-355	-19 845
Nettoomsättning	<u>3 192 973</u>	<u>2 527 303</u>



HSB Brf JOHANNEBERG 1937

Noter	2001-01-01 -	2000-01-01 -
	2001-12-31	2000-12-31
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	146 326	185 386
Reparationer	83 727	157 550
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	95 283	89 581
Uppvärmning	506 636	331 925
Vatten	87 683	85 896
Sophämtning	55 164	55 057
Övriga avgifter	35 641	16 280
Administrativt förvaltningsarvode inkl revision	74 512	72 334
Ekonomiska och tekniska tilläggstjänster	22 896	29 288
Övriga driftskostnader (<i>här ingår not 1</i>)	225 909	327 575
	1 333 777	1 350 872
Not 4 Periodiskt underhåll		
Underhåll	242 723	506 386
Avsättning till fond för yttre underhåll	379 000	250 000
Disposition ur fond för yttre underhåll	-242 723	-506 386
	379 000	250 000
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	211 367	188 625
Om- och tillbyggnad, investeringar	100 984	100 984
Inventarier	90 088	90 865
Maskiner och inventarier har skrivits ned till 0 kr	125 326	0
	527 765	380 474
Not 6 Ränteintäkter och likn. resultatposter		
Ränteintäkter, HSB avräkning	25 342	6 673
Ränteintäkter, övriga	60 242	93 106
	85 584	99 779
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	616 819	725 925
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	3 682
	616 819	729 607



HSB Brf JOHANNEBERG 1937

Noter	2001-12-31	2000-12-31
Not 8 Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader, ombyggnader, ROT		
Byggnader	13 377 677	13 377 677
Lokalombyggnad	215 000	215 000
Data-nätanläggning	471 090	471 090
Kompostanläggning	280 875	280 875
Antennanläggning	30 013	30 013
Summa anskaffningsvärde	<u>14 374 655</u>	<u>14 374 655</u>
Ackumulerade avskrivningar	-2 413 544	-2 123 935
Årets avskrivning	-312 351	-289 609
Bokfört värde	11 648 760	11 961 111
Taxeringsvärde för fastigheterna Johanneberg 42:1 och 42:2		
	2001-12-31	2000-12-31
Byggnader	<u>27 330 000</u>	<u>23 248 000</u>
Mark	<u>10 474 000</u>	<u>8 906 000</u>
	37 804 000	32 154 000
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	577 593	268 985
Årets anskaffningar	18 722	308 608
Utgående anskaffningsvärde	<u>596 315</u>	<u>577 593</u>
Ingående avskrivningar	-175 160	-84 295
Årets avskrivningar	-90 088	-90 865
Överavskrivning	-125 326	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-390 574</u>	<u>-175 160</u>
Bokfört värde	205 741	402 433
Not 9 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnad lokal till bostadsrätt	<u>5 499</u>	<u>2 799</u>
	5 499	2 799



HSB Brf JOHANNEBERG 1937

Noter	2001-12-31	2000-12-31
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek. fören.	500	500
	500	500
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Kredit-nota Plusenergi	0	27 015
HSB-faktura	5 138	0
Återbetalning räntor	0	55 122
Ränta å revers	12 900	93 600
	18 038	175 737
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Revers, HSB	900 000	1 900 000
	900 000	1 900 000
Not 13 Förändring av eget kapital		

	Insatser	Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 190	571 406	-304 297
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:		-304 297	304 297
Årets resultat			226 266
Belopp vid årets slut	116 190	267 109	226 266

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Johanneberg	Låneinstitut	Räntesats	Ränteförändring	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
42:1	Stadshypotek	4,35%	2002-03-05	2002-03-05	2 016 915	0
42:1	Stadshypotek	4,91%	2007-03-01	2007-03-01	6 010 339	61 804
42:1	Stadshypotek	5,35%	2003-12-01	2003-12-01	5 400 000	0
					13 427 254	61 804


Av ovanstående skulder till kreditinstitut förfaller 6 010 339 kr efter fem år.

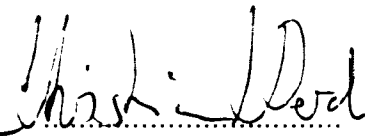


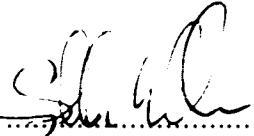
HSB Brf JOHANNEBERG 1937


Noter	2001-12-31	2000-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Göteborg Energi	0	138 750
Beräknad VA-kostnad	0	5 600
Fjärrvärme, dec	0	29 816
HSB-fakturor	3 828	17 100
Renhållning, dec	0	3 278
Trappstädning, dec	0	4 430
Plusenergi	0	2 983
Ingenjörsfirman Bo Håman	0	3 675
Revisorsarvode	2 000	0
Arbetsgivareavgifter	556	3 433
Upplupna räntor, fastighetslån	53 138	32 977
	<u>59 522</u>	<u>242 042</u>

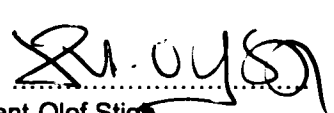
Göteborg 2002-03-07


Bo Mattsson


Christian Werdinius

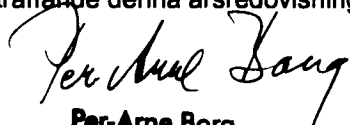

Stefan Gudmundsson


Oskar Wiberg


Kent-Olof Stigh

Vår revisionsberättelse har 2002-03-21 avgivits beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Per-Arne Borg
Av Borevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2001-01-01 - 2001-12-31.

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.

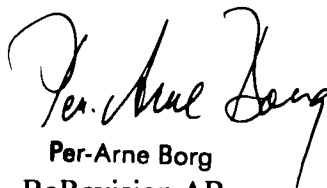
Revisionen har utförts enligt god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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 2/ mars 2002


Vald vid föreningsstämman


Per-Arne Borg
BoRevision AB