

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

2002.01.01 – 2002.12.31

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Förvaltningsberättelse för Brf HSB Johanneberg 1937

### Mål och visioner

HSB:s Brf 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 t.ex. ha en gård med trädgårdskaraktär. Föreningen försöker vara tidigt ute med moderna tekniska lösningar, vilket bl.a. har resulterat i att vi har ett eget datanät (LAN) och eget telefonnät, vilket ger oss möjlighet att fritt välja telefonoperatör och ej är bundna till Telia (se närmare under "Viktiga händelser under året eller efter dess slut" nedan). Styrningen av värme, vatten, ventilation och lås/säkerhetsinstallationer är datoriserat, vilket medför enkelt handhavande och möjlighet till optimering. Föreningen försöker även hålla en miljövänlig profil och har bl.a. infört ett sopsorteringsystem.

### Det goda boendet

Föreningens mål är att stärka samvaron och känslan av att bo i gemensamt ägda fastigheter. Det måste dock medges att detta försvåras av att föreningen består av många små lägenheter och att omsättningen av lägenheter är stor. Trädgården mellan husen försöker föreningen göra så attraktiv som möjligt, så att den inbjuder till samvaro och aktiviteter. Bl.a. har en fin uteplats anlagts med bänkar, bord, parasoll och grill. För att attrahera till nyttjande av gräsmattan har föreningen under sommaren 2002 låtit avlägsna två stora busksnår och anlagt ny gräsmatta där. Inför våren 2003 har föreningen även köpt in två skrinor med trädgårdsspel (boule, krocket, kubb m.m.), vilket ytterligare skall locka till nyttjande av den nya öppna gräsytan.

Föreningen har sedan flera år ett avancerat sopsorteringsystem, vilket gör att vi lever upp till den standard som kan begäras av en modern förening. Den omedelbara närheten till två av kommunens sopsorteringsstationer är en stor tillgång i föreningens miljövänliga strävan. Två gånger per år beställer föreningen en container där medlemmarna kan slänga grovsoppor. Vid övriga tider ansvarar medlemmarna själva för bortforsling eller lagring i eget förråd av grovsopor, då föreningen inte har något grovsoprum.

### Föreningens fastigheter

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen äger två fastigheter (Hus 1 med adresserna Engdahlgatan 2 samt Gibraltargatan 19A-D och Hus 2 med adresserna Engdahlgatan 4 samt Engdahlgatan 4A-D), med sammanlagt 102 lägenheter och två affärslokaler (Mona Livs samt Elias Hair Creation). Dessutom har föreningen två vindslokaler, som för närvarande undergår ombyggnad för att kunna säljas som bostadsrätter. Fastigheterna var försäkrade genom Länsförsäkringar år 2002 och kommer även att vara så 2003.

#### Historik

Husen byggdes 1937 och har alltsedan dess varit HSB bostadsrätter. ROT-renovering utfördes 1982-1983 och innebar i korthet att avloppsstammar, vattenledningsrör och elledning byttes samt att trapphusen, kök och badrum renoverades. Vidare byttes el-kontakter i lägenheterna från enkla till dubbla och på känsliga ställen, såsom kök, till jordade. Samtidigt byttes fasaderna till nuvarande plåtfasader och taket lades om till cementtakpannor, vilka visat sig vara mycket hållbara. 1992-93 byttes samtliga fönster ut till moderna treglasfönster. 1999 utfördes dränering av Hus 1 (Engdahlgatan 2 samt Gibraltargatan 19A-D) då detta utsattes för stort vattentryck.

#### IT-nät

År 1999 installerades ett data-/tele-/signalnät. Datanätet ger medlemmarna möjlighet till bredbandsuppkoppling (Bostream) och de egna telefonledningarna möjliggör att vi kan välja annan operatör än Telia om så önskas (även för nätnanslutningen). För närvarande har föreningen ett avtal med Song Networks, men nya upphandlingar är på gång för 2003. Signalnätet ger möjlighet att styra värme, ventilation, tvättstugor och trappljus samt kan användas för insamling av data för kall- och varmvattenförbrukning, värmeförbrukning, och temperaturmätning.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Underhåll, reparationer och investeringar

Föreningen avsätter varje år pengar till en yttre underhållsfond för att täcka periodiskt återkommande underhåll och för att sprida ut utgifterna jämnt under flera år. Tillsammans med HSB har vi en översiktlig 30-årsplan för kommande underhåll samt en mer detaljerad 5-årsplan som uppdateras varje år. Under 2002 avsattes 440 000 kr till underhållsfonden och under 2003 kommer 534 000 kr avsättas. 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 som t.ex. skedde med belysningen på Engdahlsгатan). Reparationer belastar årets resultat direkt.

Under året har följande periodiskt/planerade underhåll gjorts

- Inköp och uppsättning av belysning på Engdahlsгатans gångväg
- Periodiskt underhåll av ventilation och VVS
- Diverse markarbeten, såsom borttagning av stubbar och buskage, plantering av blommor och utläggning av barkmylla
- Underhåll av uteplatsmöbler (målning/inoljning)

Den totala belastningen av underhållsfonden uppgick 2002 till 144 427 kr.

Under året har följande reparationer gjorts

- Diverse invändiga reparationer såsom lagning av lås och kodlås.
- Reparationer av värme och ventilation
- Reparation av belysning
- Reparationer av tvättmaskiner (11 069kr – var varsamma vid hanteringen av maskinerna och använd tvätt-påsar!)

Den totala reparationskostnaden för 2002 uppgick till 44 750 kr

## Nyinvesteringar

Under 2002 gjordes inga nyinvesteringar

## Viktiga händelser under året eller efter dess slut

### Vindslägenheter

Föreningens stora projekt har under de senaste åren varit och är fortfarande ombyggnaden av de två vindlokalerna (en i varje fastighet) till bostadsrätter. I samband med ROT-renoveringen 1983 gjordes dessa två tidigare mattpiskbalkonger om till lokaler och hyrdes under flera år ut som sådana. Då nya regler gjorde det förbjudet att utnyttja lokaler med lokalkontrakt för boende, beslöt styrelsen att bygga om dessa så att de kunde klassas som bostäder och därefter säljas som bostadsrätter. Anledningen till att inte fortsätta att hyra ut dem som hyresrätter efter renoveringen är att föreningen önskar att snarast få tillbaka utgifterna för ombyggnaden i form av insatser och att administrationen av hyresbostäder är omständlig och kostsam.

Det har dock tagit betydligt längre tid än styrelsen först hoppades att genomföra projektet. Första stora problem var att få stadsbyggnadskontoret att godkänna ombyggnaden där bl.a. fasaden skulle flyttas och balkonger byggas, vilket resulterade i att ritningarna fick modifieras flera gånger. Styrelsen angav i förra förvaltningsberättelsen att vi ämnade starta bygget under våren 2002. Dock har nya frågor tillstött såsom ny dragning av ventilation (föreningens gamla ventilationsanläggning är redan idag i behov av reparation/ombyggnad), samt synpunkter angående brandsäkerhet, vilket försenat projektet (se vidare under "Verksamhetsplan för 2003 – Vindslägenheter" nedan).

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Data

Föreningen har t.o.m. 2 oktober 2002 haft ett avtal med Song Networks om en 2Mbps internetuppkoppling. Anslutningsavgiften per lägenhet var 500 kr och månadsavgiften 200 kr/mån. Från och med 3 oktober 2002 levererar Bostream AB en 100 Mbps Internet-koppling till föreningarna via Göteborgs Energis fibernät. Vi är alltid garanterad 2 Mbps till Internet (USA) och 1 Mbps till Sunet. En användare betalar nu 800 kr i anslutningsavgift, men fortfarande bara 200 kr/mån.

## Telefoni

Föreningen har dubbla telefonnät, dels Telias gamla nät för de som önskar fortsätta med att ha Telia som nätoperatör och dels ett eget nät där vi haft ett fördelaktigt avtal med Song Networks. Under 2002 annonserade dock Song Networks att de inte skulle betjäna privatkunder i fortsättningen, varför vårt avtal med dem löper ut 31 mars 2003. Tillsammans med grannföreningen Johanneberg 1936 har dock efter ett digert upphandlingsarbete kunnat sluta ett mycket fördelaktigt avtal med företaget AllTele. Mer information om detta kommer att delas ut till medlemmarna.

## Sopsortering

Under året har det flera gånger blivit stopp i sopnedkassen p.g.a. att soporna inte paketerats väl. Föremål såsom galgar m.m. har slängts ner och fastnat och stora sopmängder i samband med t.ex. flytt har orsakat överfulla sopkärl. Vårt nuvarande sopsorteringsystem är inte konstruerat/dimensionerat för sådant bruk. Föreningen har inte heller något grovsoprum, utan hänvisar till den container som ställs upp två gånger per år. Övriga tider ansvarar medlemmarna själva för bortforsling alternativt tillfällig lagring i eget förråd av sådana sopor. Skulle det vara medlemmarnas önskan att ändra på något i nuvarande sophanteringsrutin så kom gärna med idéer på vad som kan förändras.

## Värmeåtervinninganläggning

Föreningen byggde i början av 90-talet en värmeåtervinningsanläggning, delvis med statliga bidrag, där frånventilationluftens värmeinnehåll tas tillvara med hjälp av värmepumpar, för att på så sätt sänka föreningens behov av fjärrvärmevatten. Anläggningen är nu i behov av omfattande ombyggnad p.g.a. att anläggningen behöver påfyllning av freon (R22) som inte längre är lagligt att köpa och att ny ventilationsdragning kräver installation av nya värmeväxlare på taket. Detta i kombination med att föreningen får betala ett högre pris för fjärrvärmes från Göteborgs Energi när vi har återvinningsanläggningen igång har gjort att styrelsen kommit fram till att det är mest lönsamt att för tillfället stänga av anläggningen.

## Markarbeten

Under våren 2002 togs två stora buskage bort på gräsmattan mellan husen och ny gräsmatta såddes, stubbar frästes bort, blommor planterades och barkmylla lades ut i rabatterna.

## Bilplatser

Trycket på föreningens 24 bilplatser är stort och kötiden är idag ca 3år med rådande omsättningshastighet. Med åtanke att höja omsättningshastigheten och därmed minska kötiden beslutade styrelsen att f.o.m. 1 januari 2003 höja hyran för en bilplats från 100 kr till 200 kr. Avgiften för dessa fasta bilplatser hamnar då i paritet med kostnaden för boendeparkering i området (utan garanterad plats). Inkomsten föreningen får för våra attraktiva platser kommer naturligtvis alla medlemmar tillgodo.

## Verksamhetsplan för 2003

### Vindslägenheter

Det stora projektet med att bygga om vindlokalerna (en i vardera hus) till attraktiva bostadsrätter med balkong går vidare. Samtidigt kommer husens gamla ventilationsanläggningspaket på taken att bytas ut. I början av 2003 gjordes en offertförfrågan för ventilationsombyggnad, rivning och ombyggnad av de gamla lokalerna till lägenheter. Enligt planerna skulle byggandet startat under våren 2003 och lägenheterna bjudits ut till försäljning efter sommaren. I

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

början av mars 2003 har dock stadsbyggnadskontoret i ett mycket sent stadie i projekteringen inkommit med invändningar om tillgängligheten, d.v.s. frånvaron av hiss. Förhandlingar förs för att lösa den uppkomna situationen. Datum för eventuell byggstart kan därför ej anges ännu.

## Trapphusrenovering

Ett stort projekt som står i tur att påbörjas är renovering av trapphusen. Behovet av en renovering av dessa är nu stort, men styrelsen har ändå väntat med att starta detta arbete tills vindslägenheterna är färdiga, då det vore komplicerat att driva två sådana stora projekt parallellt. Dessutom kommer en eventuell försäljning av lägenheterna förhoppningsvis inbringa likvida medel som kan användas till trapphusrenoveringen.

## Fasadspolning

Fasaderna, speciellt de på öst- och sydsidorna, är i behov av rengöring, varför de kommer att spolas och behandlas med smutsavvisande medel under 2003.

## Cykelställ

Diskussioner förs om att sätta upp cykelställ (stolpar där cyklarna kan låsas fast) och offertförfrågningar kommer troligen att göras under 2003.

## Telefonoperatör

Föreningen har erbjudit medlemmarna telefonuppkoppling till Song Networks via föreningens egna telefonledningar som alternativ till Telia. Song Network kommer att upphöra med telefoni för privatpersoner och har därför sagt upp avtalet från och med 1 april 2003. Föreningen har tillsammans med grannföreningen arbetat med att finna ett nytt telefonialternativ och har efter ett digert upphandlingsarbete kunnat sluta ett mycket fördelaktigt avtal med företaget AllTele. Mer information om detta kommer att delas ut till medlemmarna.

## Tidsrelä soprum

Det har av och till varit problem med vissa av de tidsreläer som styr sopsorteringsmekanismen för bioavfall. Dessa kommer därför under 2003 att bytas ut till andra mer servicevänliga och driftsäkrara.

## Hemsida

På adressen <http://www.johanneberg.com> har föreningen en hemsida där information för medlemmarna finns. Det är styrelsens ambition att under 2003 uppdatera denna sida oftare, så att materialet där alltid är aktuellt. En ny snyggare och mer överskådlig layout kommer även att lanseras.

## Föreningsfrågor

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2002 I stämman deltog 24 medlemmar (inklusive HSB:s representant Kent-Olof Stigh), varav två via ombud.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har 103 medlemmar (inklusive HSB Göteborg som tillkommer med en andel) och 102 lägenheter. Under 2002 har totalt åtta lägenheter överlåtits, varav två 39m<sup>2</sup> lägenheter (överlåtelsepris 630 000-630 000kr), fem 45,5m<sup>2</sup> lägenheter (överlåtelsepris 700 000-710 000kr) och en 57m<sup>2</sup> lägenhet (överlåtelsepris 780 000kr).

### Styrelse och suppleanter

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2001

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

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

---

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2002

---

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

---

Styrelsen har under 2002 haft 10 styrelsemöten. Inför varje styrelsemöte har även ett förberedande arbetsmöte hållits.

Firmatecknare har varit Bo Mattsson, Christian Werdinius, Stefan Gudmundsson, samt Oskar Wiberg, två i förening

## Revisorer

På föreningsstämman 2002 utsågs Carola Moberg till revisor och Lena Lind till revisorssuppleant. De har tillsammans med BoRevision AB (av HSB Riksförbund utsedd till revisor) verkat som revisorer.

## Representanter i HSB:s fullmäktige

Bo Mattsson har verkat som föreningens representant i HSB:s fullmäktige med övriga styrelsemedlemmar som suppleanter

## Valberedning

Till valberedningen för verksamhetsåret 2002/2003 utsåg stämman Carl Josefsson (sammanställande) och Annika Modig.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Inför räkenskapsåret 2002 höjdes avgifterna med 9% bl.a. p.g.a. av kraftigt höjda fjärrvärmepriser och ökad avsättning till den yttre underhållsfonden. Efter höjning uppgick avgiften till ca 640 kr/m<sup>2</sup>.

Inför räkenskapsåret 2003 förblev avgifterna oförändrade.

### Resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2002 uppgick ursprungligen till en vinst på 101 130 kr. Då styrelsen är av åsikten att dispositionsfonden, som är till för att täcka kommande års eventuella förluster, inte behöver stärkas ytterligare, gjordes en extraavskrivning på föreningens värmeåtervinningsanläggning (som ju togs ur bruk i början av 2003 – se "Viktiga händelser under året eller efter dess slut – Värmeåtervinningsanläggning") med 97 125 kr. Värmeåtervinningsanläggningen är därmed helt avskriven. Genom att använda en del av den ursprungliga vinsten till extraavskrivningar, minskar föreningens kostnader och därmed behöver månadsavgifterna inte höjas eller höjas mindre under kommande år. Närmare detaljer framgår 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 på 4 005 kr (efter att en extraavskrivning på 97 125 kr gjorts) avsätts till dispositionsfonden, som därefter uppgår till 497 380 kr.

### Förväntad framtida utveckling

Styrelsen valde att inför 2003 inte höja avgifterna trots en ökad avsättning till underhållsfonden och ökade driftskostnader. Budgeten inför 2003 är därför hårt hållen och oförutsedda utgifter som t.ex. stora reparationer eller en kall vinter med stora fjärrvärmekostnader kan göra skillnaden mellan ett positivt och ett negativt resultat. De första två kalla vintermånaderna under 2003 har därför gjort att budgeten är hårt pressad. Räkenskapsåret 2003 innehåller även stora investeringar om takvåningarna skall iordningställas. Förhoppningsvis kommer dessa dock att inbringa en vinst till föreningen när de säljs. En annan viktig faktor beträffande takvåningarna är de extra månadsavgifter vi får in om dessa säljs, vilket naturligtvis ytterligare stärker föreningens finanser.

Underhållsfonden har stärkts de senaste åren och uppgick vid 2002 års slut till 1 726 106 kr enligt balansräkningen nedan. Vi står dock inför stora uttag i samband med bl.a. trapphusrenoveringen. Troligtvis kommer kostnaden för fjärrvärme, försäkringar och förvaltningsavtal att stiga i framtiden, varför en avgiftshöjning kan vara nödvändig framöver. Det är också styrelsens mål att hellre höja lite varje år än att göra enskilda stora höjningar. Frånvaron av höjning i år skall ses mot bakgrund av att vi de senaste åren har gjort stora ansträngningar för att stärka föreningens ekonomiska situation, vilken nu bedöms vara god.



## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

<b>Resultaträkning</b>		<b>2002-01-01 - 2002-12-31</b>	<b>2001-01-01 - 2001-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<u>3 196 106</u>	<u>3 192 973</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 510 670	-1 333 777
Underhåll	Not 3	-440 000	-379 000
Fastighetsskatt		-225 125	-194 930
Avskrivningar	Not 4	<u>-460 612</u>	<u>-527 765</u>
		<u>-2 636 407</u>	<u>-2 435 472</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>559 699</u>	<u>757 501</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	123 429	85 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-679 123</u>	<u>-616 819</u>
		<u>-555 694</u>	<u>-531 235</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>4 005</u>	<u>226 266</u>





## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

<b>Balansräkning</b>		<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7	11 310 991	11 648 760
Mark		578 000	578 000
Inventarier	Not 7	82 898	205 741
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	107 672	5 499
		<u>12 079 561</u>	<u>12 438 000</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
I andel i HSB Göteborg ekonomisk förening		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 080 061</b>	<b>12 438 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 413	0
Övrig kortfristig fordan	Not 9	2 799	0
Skattefordran		86 890	119 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	38 592	18 038
		<u>130 694</u>	<u>137 040</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	Not 11	2 400 000	900 000
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 402 574	2 179 680
Handkassa		2 700	2 700
Postgiro		230 903	202 843
		<u>1 636 177</u>	<u>2 385 223</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 166 871</b>	<b>3 422 263</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>16 246 931</u></b>	<b><u>15 860 763</u></b>



## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

<b>Balansräkning</b>		<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Insatser		116 190	116 190
		<u>116 190</u>	<u>116 190</u>
<b>Fritt eget kapital</b>	Not 12		
Dispositionsfond		493 375	267 109
Årets resultat		4 005	226 266
		<u>497 380</u>	<u>493 375</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>613 570</b>	<b>609 565</b>
<b>Avsättningar</b>			
Fond för yttre underhåll		1 726 106	1 430 533
		<u>1 726 106</u>	<u>1 430 533</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 365 450	13 427 254
		<u>13 365 450</u>	<u>13 427 254</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		282 301	126 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	259 504	267 106
		<u>541 805</u>	<u>393 411</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>15 633 361</b>	<b>15 251 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>16 246 931</u></b>	<b><u>15 860 763</u></b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		14 172 000	14 172 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		inga	inga



## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

### Noter

2002-01-01 - 2001-01-01 -  
2002-12-31 2001-12-31

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Årets avskrivning uppgår till 1,77 % av anskaffningsvärdet.

#### Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 7 och 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

#### Inventarier

Avskrivning sker enligt en 10-årig plan beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### 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.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

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

##### Förtroendevalda

Styrelsearvode	35 000	0
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sammanträdesersättning	2 000	6 000
Löner och andra ersättningar	12 850	18 152
Sociala kostnader	14 124	6 479
	<u>65 974</u>	<u>32 631</u>

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 649 kkr.



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

<b>Noter</b>	<b>2002-01-01 - 2002-12-31</b>	<b>2001-01-01 - 2001-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 946 342	2 703 465
Hyror	126 128	159 007
Övriga intäkter	123 936	330 856
<b>Brutto</b>	<u>3 196 406</u>	<u>3 193 328</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-300	-355
<b>Nettoomsättning</b>	<u><b>3 196 106</b></u>	<u><b>3 192 973</b></u>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	226 495	146 326
Reparationer	44 750	83 727
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	126 800	95 283
Uppvärmning	511 226	506 636
Vatten	84 791	87 683
Sophämtning	65 446	55 164
Övriga avgifter	37 326	35 641
Förvaltningsarvoden inkl revision	88 795	74 512
Ekonomiska och tekniska tilläggstjänster	25 089	22 896
Övriga driftskostnader	299 952	225 909
	<u><b>1 510 670</b></u>	<u><b>1 333 777</b></u>
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>		
Underhåll	144 427	242 723
Avsättning till fond för yttre underhåll	440 000	379 000
Disposition ur fond för yttre underhåll	-144 427	-242 723
	<u><b>440 000</b></u>	<u><b>379 000</b></u>
<b>Not 4 Avskrivningar</b>		
Byggnader	236 785	211 367
Om- och tillbyggnad, investeringar	100 984	100 984
Inventarier	25 718	90 088
Extra avskrivning på inventarier	97 125	125 326
	<u><b>460 612</b></u>	<u><b>527 765</b></u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter, HSB avräkning	20 034	25 342
Ränteintäkter, skattefria	2 799	0
Ränteintäkter, övriga	100 596	60 242
	<u><b>123 429</b></u>	<u><b>85 584</b></u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	679 123	616 819
	<u><b>679 123</b></u>	<u><b>616 819</b></u>



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

<b>Noter</b>	<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
<b>Not 7 Materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Byggnader, ombyggnader, ROT</b>		
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>
Akkumulerade avskrivningar	-2 725 895	-2 413 544
Årets avskrivning	-337 769	-312 351
<b>Bokfört värde</b>	<b><u>11 310 991</u></b>	<b><u>11 648 760</u></b>
<b>Taxeringsvärde för fastigheterna Joanneberg 42:1 och 42:2</b>		
	<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
Byggnader	31 534 000	27 330 000
Mark	12 083 000	10 474 000
	<b><u>43 617 000</u></b>	<b><u>37 804 000</u></b>
<b>Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	596 315	577 593
Årets anskaffningar	0	18 722
Utgående anskaffningsvärde	<u>596 315</u>	<u>596 315</u>
Ingående avskrivningar	-390 574	-175 160
Årets avskrivningar	-25 718	-90 088
Extra avskrivningar	-97 125	-125 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-513 417</u>	<u>-390 574</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>82 898</b>	<b>205 741</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ombyggnad vindslokal till bostadsrätt	107 672	5 499
	<b><u>107 672</u></b>	<b><u>5 499</u></b>



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

Noter	2002-12-31	2001-12-31
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Ränta, skattekonto	2 799	0
	<b>2 799</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
HSB faktura	0	5 138
Internetanslutningsavgifter 2002	9 600	0
Rerversränta	28 992	12 900
	<b>38 592</b>	<b>18 038</b>
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Reverser, HSB	2 400 000	900 000
Se specifikationen nedan	<b>2 400 000</b>	<b>900 000</b>

Belopp	Löptid	Räntesats
900 000	20020831-20030831	4,40%
500 000	20021130-20030228	3,90%
1 000 000	20020831-20030228	4,25%
<b>2 400 000</b>		

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 190	267 109	226 266
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:		226 266	-226 266
Årets resultat			4 005
Belopp vid årets slut	<b>116 190</b>	<b>493 375</b>	<b>4 005</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,63%	2003-03-05	2003-03-05	2 016 915	0
Stadshypotek	4,91%	2007-03-01	2007-03-01	5 948 535	61 804
Stadshypotek	5,35%	2003-12-01	2003-12-01	5 400 000	0
				<b>13 365 450</b>	<b>61 804</b>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut är samtliga föremål för villkorsändring inom fem år.



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

**Noter**

**2002-12-31**

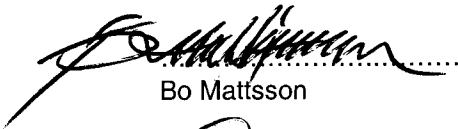
**2001-12-31**

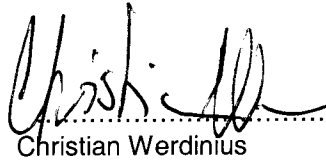
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

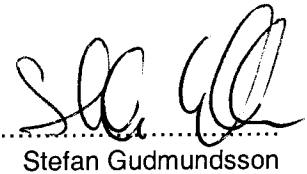
Förutbetalda avgifter och hyror	206 219	207 584
HSB fakturor	0	3 828
Revisorsarvode	0	2 000
Arbetsgivareavgifter	0	556
Upplupna räntor, fastighetslån	53 285	53 138
	<u>259 504</u>	<u>267 106</u>

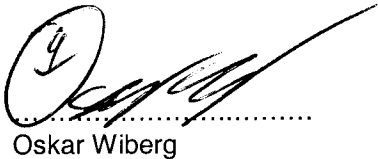
Göteborg

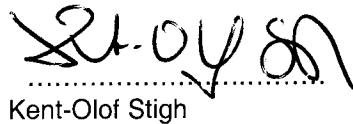
2003-03-11

  
Bo Mattsson

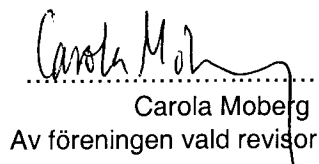
  
Christian Werdinius

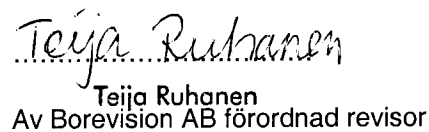
  
Stefan Gudmundsson

  
Oskar Wiberg

  
Kent-Olof Stigh

Vår revisionsberättelse har 2003-03-28 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Carola Moberg  
Av föreningen vald revisor

  
Teija Ruhanen  
Av Borevision AB förordnad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1937 i Göteborg.**

Org.nr: 757200-8899

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31.

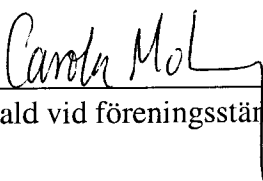
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


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 ersättningskyldig 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 28/3 2003

  
\_\_\_\_\_  
Vald vid föreningsstämman

  
\_\_\_\_\_  
Teija Ruhanen  
BoRevision AB