

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

2003.01.01 – 2003.12.31

# 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 har nu ett förmånligt avtal med All Tele. 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 sopsorteringssystem.

### 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. Gräsmattan mellan husen har rensats från sly och buskar för att inbjuda till trädgårdsaktiviteter. Föreningen också köpt in två skrinidor 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 sopsorteringssystem, 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. Tre gånger per år beställer föreningen en container där medlemmarna kan slänga grovsopor. Vid övriga tider ansvarar medlemmarna själva för bortforsling eller lagring i eget förråd av grovsopor, då föreningen inte har något grovsopor.

För att informationsflödet skall gå snabbt och smidigt läggs alla löpande nyheter ut på föreningens hemsida. Under 2003 har även en informationskanal över TV-nätet installerats. Där finns förutom de senaste nyheterna också den viktigaste kontaktinformationen om föreningen utlagd.

### 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 2003 och kommer även att vara så 2004.

#### Historik

Husen byggdes 1937 och har alltsedan dess varit HSB bostadsrätter. 1982 byttes fasaderna till nuvarande plåtfasader, vilka är mycket robusta och underhållsfria. Under 2003 tvättades fasaderna från alger och smuts med högtrycktvätt, samt behandlades med ett smutsavstötande medel. ROT-renovering utfördes 1982-1983 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 (Engdahlgatan 2 samt Gibraltargatan 19A-D) då detta utsattes för stort vattentryck.

TR

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## 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 nätanslutningen). Föreningen slöt under 2003 ett förmånligt avtal med All Tele som löper under fem år. Signalnätet ger möjlighet att styra värme, ventilation, tvättstugor och trappljus samt kan användas för insamling av data för kall- och varmvattenförbrukning, värmeförbrukning, och temperaturmätning. Under 2003 har en informationskanal över TV-nätet installerats. Där finns förutom de senaste nyheterna också den viktigaste kontaktinformationen om föreningen utlagd.

## Bilplatser

Föreningen har 24 bilplatser och kötiden för att få en plats är för närvarande drygt tre år. Månadsavgiften för en parkeringsplats är 200 kr, vilket ligger i nivå med boendeparkering i området (utan garanterad plats). Inkomsten föreningen får för våra attraktiva platser kommer naturligtvis alla medlemmar tillgodo.

## 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 2003 avsattes 534 000 kr till underhållsfonden och även under 2004 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). Reparationer belastar årets resultat direkt.

### Under året har följande periodiskt/planerade underhåll gjorts

- Högtrycksspolning och behandling av fasader: 78 375 kr
- Periodiskt underhåll av ventilation och VVS: 2 181 kr
- Periodiskt underhåll av brandskydd: 21 425 kr
- Byte av golvbrunn: 4 416 kr
- Övrigt: 289 kr

Den totala belastningen av underhållsfonden uppgick 2002 till 106 686 kr.

### Under året har följande reparationer gjorts

- Diverse invändiga och utvändiga reparationer såsom renovering av låscylindrar, kodlås och dörrstängare.
- Reparationer av VVS t.ex. slamsugning av brunn
- Reparation av belysning
- Reparationer av tvättmaskiner
- Diverse markarbeten

Den totala reparationskostnaden 2003 uppgick till 58 985 kr

## Nyinvesteringar

Under sommaren 2003 sattes cykelstolpar upp mellan fastigheterna.

TR

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Viktiga händelser under året eller efter dess slut

### Extrastämma - nya stadgar

Vid den ordinarie föreningsstämman 2003 och en påföljande extrastämma beslutades att antaga HSB:s nya förkortade normalstadgar.

### Vindslägenheter

Föreningens stora projekt har under de senaste åren varit och är fortfarande ombyggnaden av de två vindslokalerna (en i varje fastighet) till bostadsyta. I samband med ROT-renoveringen 1983 gjordes dessa två tidigare mattpiskterasser 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.

Som angavs i förvaltningsberättelsen för 2002 uppkom på ett mycket sent stadie i byggprocessen problem, då stadsbyggnadskontoret avslag vår byggnadsplan, trots att de tidigare givit oss bygglov. Avslaget berodde på frånvaron av hiss, trots att föreningen har under hela projekteringen anlitat en arkitekt och en byggkonsult för att undvika att dylika oväntade problem skulle uppkomma.

I det nya läget som uppstod, beslöt styrelsen att istället undersöka möjligheterna att bilda etagelägenheter, genom att sälja aktuell yta till underliggande lägenheter. Projekteringen i detta ärende har nu kommit så långt att vi inväntar en kostnadskalkyl från en byggtreprenör.

### Data

Från och med 3 oktober 2002 levererar Bostream AB en 100 Mbps Internet-koppling till föreningarna via Göteborg Energis fibernät. Vi är alltid garanterad 2 Mbps till USA och 1 Mbps till Sunet. Den interna kapaciteten är 100Mbps. En användare betalar 800 kr i anslutningsavgift och 200 kr i månadsavgift.

### 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 har fördelaktigt avtal med företaget AllTele. Ingen anslutningsavgift tas för närvarande ut och den fasta avgiften är 85 kr/mån. Samtalspriserna är lägre än i Telias nät.

### Sopsortering

I vissa trappuppgångar har sopsorteringsmekanismen varit ur funktion eller fungerat dåligt under 2003. Styrelsen är väl medveten om detta och har löpande varit i kontakt med den entreprenör som vi redan 2002 kontrakterade för att renovera elektroniken i styrenheterna som styr sopsorteringen. Tanken var att byta till ett mer lättunderhållet system, där styrelsen själv enkelt utan anlitande av reparatör kunde byta reläer som då och då går sönder. Detta för att reparationer skulle kunna ske både fortare och billigare. Dessvärre har entreprenören ännu inte slutfört arbetet bl.a., enligt egen uppgift, p.g.a. att beställda komponenter inte kommit. Styrelsen beklagar detta och gör allt vi kan för att skynda på slutförandet av arbetet.

Även under 2003 har det flera gånger blivit stopp i sopnedkasterna p.g.a. att sopor inte paketerats väl såsom pizzakartonger som ofelbart sätter igen sopnedkastet. Även föremål som husgeråd, kläder och galgar har orsakat stopp i systemet. I samband med flytt har också stora sopmängder slängts som överfyllt sopkärlen. Vårt nuvarande sopsorteringsystem är inte konstruerat/dimensionerat för sådant bruk. Föreningen har inte heller något grovsoprum, utan hänvisar till den container som ställs upp tre gånger per år (se anslag i trappuppgång). Övriga tider ansvarar medlemmarna själva för



Fasadrengöring 2003

R

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

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.

## Fastighet

Under hösten 2003 utfördes fasadrengöring av båda fastigheternas östra och södra fasader, då dessa var kraftigt algbevuxna och skitiga. Väggytorna spolades efter rengöringen med ett smutsavstötande medel.

## Nyhetssida/hemsida

I början av 2003 reviderades hemsidan för föreningen och en helt ny design presenterades. Sidan innehåller nu även betydligt mer material som uppdateras kontinuerligt. Bland annat finns en nyhetssida och en sida där aktuell parkeringskö presenteras. Senare under året länkades nyheterna på hemsidan till en informationskanal i TV-nätet, där även annan information om föreningen kan hittas.

## Cykelstolpar

Under sommaren 2003 sattes cykelstolpar upp mellan fastigheterna.

## Telefonoperatör

Föreningen bytte under 2003 telefonoperatör från Song Networks och kan nu erbjuda ett mycket förmånligt abonnemang från All Tele genom föreningens egna telefonnät.

## Verksamhetsplan för 2004

### Etagelägenheter

Föreningen inväntar just nu en kostnads kalkyl från en byggtreprenör för ombyggnad av vindslokalerna till etagelägenheter. Därefter kommer medlemmar i de sex lägenheter (tre i varje hus) som ligger under vindslokalerna erbjudas att köpa hela eller delar av vindsutrymmet för att därmed kunna bygga om sina lägenheter till etagelägenheter.

### Ventilation – kapacitetsökning

Under 2004 planeras att höja ventilationskapaciteten i fastigheterna genom installation av ytterligare en takfläkt i vardera fastighet.

### Trapphusreovering

Styrelsen har under 2003 projekterat och undersökt förutsättningarna för en trapphusreovering. Dessa kommer att påbörjas under 2004 om upphandlingarna går som planerat. Mer information kommer fortlöpande att delges medlemmarna.

TR

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Föreningsfrågor

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6maj 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 2003 har totalt 21 lägenheter överlåtits, varav tre 39m<sup>2</sup> lägenheter (överlåtelsepris 617 000-635 000kr), tre 43m<sup>2</sup> (överlåtelsepris 750 000-800 000), 14st 45,5m<sup>2</sup> lägenheter (överlåtelsepris 720 000-875 000kr) och en 57m<sup>2</sup> lägenhet (överlåtelsepris 895 000kr).

### Styrelse och suppleanter

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	

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2003

Post	Namn	Ansvarområde
Ordförande	Bo Mattsson	Fastighetsansvarig
Vice ordförande	Christian Werdinius	Ekonomi
Sekreterare och Ledamot	Patrik Abrahamsson	Studie & Aktivitet
Ledamot	Henrik Orrsjö	Bitr. Fastighetsansvarig
Suppleant	Dorota Dahlborg	Informationsansvarig
Suppleant	Tomas Nilsson	IT-ansvarig
Suppleant	Birgit Andersson	
HSB representant	Kent-Olof Stigh	

TR

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

Styrelsen har under 2003 haft 10 styrelsemöten. Inför styrelsemötena har även förberedande arbetsmöten hållits.

2003-06-12 hölls en extra föreningsstämma för att godkänna HSB:s nya normalstadgar. Dessutom informerades om vindslägenhetsprojektet.

Firmatecknare har varit Bo Mattsson, Christian Werdinius, Henrik Orrsjö och Patrik Abrahamsson, två i förening

## Revisorer

På föreningsstämman 2003 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 2003/2004 utsåg stämman Charlotta Persson lgh 50 (sammankallande) och Göran Nilsson lgh 8.

## Ekonomi

### Ny redovisningsprincip

Bokföringsnämnden (BFN) fattade 12/9 2003 ett beslut om var i bostadsrättsföreningens balansräkning fonden för framtida underhåll i föreningarnas fastigheter (yttre fond) skall placeras. Regelverkets beteckning är BFNAR 2003:4. Deras beslut är tvingande för föreningarna och beslutet grundar sig på årsredovisningslagens definition av avsättning som är en förpliktelse till utomstående. Detta kriterium är inte uppfyllt gällande underhållsfonden. Den är istället en avsättning till kommande underhåll i föreningens fastigheter.

Beslutet innebär i korthet att yttre fond är att betrakta som bundet eget kapital. Det betyder inte så mycket när det gäller det redovisningstekniska för man flyttar bara upp fonden i balansräkningen till eget kapital. Det får dock stor betydelse i praktiken eftersom det är stämman som enligt stadgarna är beslutande organ beträffande eget kapital. Detta medför att föreningen vid bokslutstillfället inte kan göra avsättningar för kommande underhåll och inte heller kan man disponera medel ur fonden för att täcka kostnader för årets underhåll.

Praktiskt betyder detta att föreningsstämman måste godkänna att medel för underhåll tas ur underhållsfonden och även godkänna att av styrelsen föreslagen del av vinsten avsätts till underhållsfonden för kommande underhåll. Denna föreslagna summa kommer, liksom tidigare, att basera sig på föreningens långsiktiga ekonomiska prognoser från 5-års och 30-års planerna, men skillnaden är alltså att avsättningen måste godkännas av stämman. Effekten blir även att vinster och förluster kommer att fluktuera mycket mer än tidigare beroende på hur mycket under håll som gjorts under det gångna året, då det nya systemet inte medger möjlighet att periodisera underhållskostnader redovisningsmässigt. Detta kommer att ställa högre krav på den som läser årsredovisning i fortsättningen för att bedöma hur året verkligen gått, då en stor förlust t.ex. kan bero på ett stort planerat underhåll!

### Avgifter och hyror

Inför räkenskapsåret 2003 förblev månadsavgifterna oförändrade och uppgick till ca 640 kr/m<sup>2</sup>.

Inför räkenskapsåret 2004 höjdes avgifterna med 5%, då budgeten som lades i november tillsammans med HSB Göteborg indikerade att detta var nödvändigt p.g.a. av ökade kostnader rörande främst fjärrvärme, fastighetsskatt och administrativ förvaltning.

R

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Förväntad framtida utveckling

Om stämman avsätter det av styrelsen föreslagna beloppet till underhållsfonden, kommer denna att uppgå till 2 260 106 kr. Detta i kombination med den, efter föreslagen avsättningen, starka dispositionsfonden gör att föreningens ekonomi kan betecknas som mycket god. Föreningen står dock inför en stor trapphusrenovering, varför det känns tryggt att veta att pengar finns i underhållsfonden. Om kostnaderna för renoveringen blir dyrare än beräknat finns dessutom pengar i dispositionsfonden för att täcka upp detta.

Inför 2004 höjdes avgifterna med 5% i enlighet med den nyligen lagda budgeten, för att täcka upp för ökade beräknade kostnader. Enligt budgeten för 2004 siktar vi på ett 0-resultat, men då det visat sig att vissa kostnader 2003 blev lägre än vi räknat med finns det möjlighet att så kommer att ske även 2004. I slutet av 2003, efter att budgeten var gjord, lades dessutom två lån om till förmånligare villkor, vilket ytterligare gör att utsikterna för ett positivt resultat 2004 är goda.

## Resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003 uppgår innan uttag ur underhållsfonden för räkenskapsårets underhåll och avsättning till underhållsfonden för kommande underhåll till 616 888 kr.

Enligt de gamla redovisningsprinciperna skulle vinsten ha varit 189 574 kr efter uttag ur och insättning i underhållsfonden enligt budget.

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

## Förslag till vinstdisposition

Årets underhållskostnad 106 686 kr

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond: 497 380 kr

Årets resultat: 616 888 kr

---

Summa: 1 114 268 kr

Styrelsen föreslår att stämman beslutar ta ut 106 686 kr ur underhållsfonden, vilket motsvarar underhållet 2003 och avsätta 534 000 kr till underhållsfonden i linje med budgeten som lades för 2003 som bl.a. baseras på föreningens 5-års och 30-års planer rörande framtida underhåll. Överskjutande del (616 888 + 106 686 - 534 000 = 189 574 kr) föreslås avsättas till dispositionsfonden, vilken då kommer att uppgå till 686 954 kr.

Disposition ur underhållsfonden: - 106 686 kr

Avsättning till underhållsfond: 534 000 kr

Dispositionsfond: 686 954 kr

---

Summa: 1 114 268 kr

*R*





**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2003-01-01 - 2003-12-31</b>	<b>2002-01-01 - 2002-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b><u>3 255 621</u></b>	<b><u>3 196 106</u></b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 386 014	-1 510 670
Underhåll		-106 686	-144 427
Fastighetsskatt		-225 125	-225 125
Avskrivningar	Not 3	-382 507	-460 612
		<b><u>-2 100 332</u></b>	<b><u>-2 340 834</u></b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b><u>1 155 289</u></b>	<b><u>855 272</u></b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	122 478	123 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-660 879	-679 123
		<b><u>-538 401</u></b>	<b><u>-555 694</u></b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>616 888</u></b>	<b><u>299 578</u></b>

R



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

<b>Balansräkning</b>		<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	10 916 454	11 310 991
Mark		578 000	578 000
Inventarier	Not 7	125 629	82 898
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	219 515	107 672
		<u>11 839 598</u>	<u>12 079 561</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 840 098</b>	<b>12 080 061</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	2 413
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 981 378	1 402 574
Övriga fordringar	Not 10	138 822	92 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	48 806	38 592
		<u>2 169 006</u>	<u>1 535 968</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	Not 12	2 400 000	2 400 000
<b>Kassa och bank</b>			
Postgiro		306 040	230 903
		<u>306 040</u>	<u>230 903</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 875 047</b>	<b>4 166 871</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>16 715 144</u></b>	<b><u>16 246 931</u></b>

R



## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

<b>Balansräkning</b>		<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 13		
Insatser		116 190	116 190
Fond för yttre underhåll		1 726 106	1 430 533
		<u>1 842 296</u>	<u>1 546 723</u>
<b>Fritt eget kapital</b>	Not 13		
Dispositionsfond		497 380	493 375
Årets resultat		616 888	299 578
		<u>1 114 269</u>	<u>792 953</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 956 565</b>	<b>2 339 676</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 241 842	13 303 646
		<u>13 241 842</u>	<u>13 303 646</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	61 804	61 804
Leverantörsskulder		145 397	282 301
Övriga skulder	Not 16	2 775	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	306 761	259 504
		<u>516 737</u>	<u>603 609</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>13 758 579</b>	<b>13 907 255</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 715 144</b>	<b>16 246 931</b>
POSTER INOM LINJEN			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		14 172 300	14 172 300
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		inga	inga

R



## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

Noter

2003-01-01 - 2002-01-01 -  
2003-12-31 2002-12-31

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

### Redovisningsprinciper

En ändring av redovisningsprinciperna har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Eftersom det rör sig om en ändring av principer har enligt god redovisningssed en omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

En förflyttning har också genomförts av underhållsfonden från avsättning till bundet eget kapital.

### Byggnader

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

Årets avskrivning uppgår till 1,97 % 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 planenligt med 10 % och 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

### Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster (samt ev tomträtsavgäld). Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 880 523 kr (1 648 637 kr).

R



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

Noter	2003-01-01 -	2002-01-01 -
	2003-12-31	2002-12-31

**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	35 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sammanträdesersättning	0	2 000
Löner och andra ersättningar	36 136	12 850
Sociala kostnader	18 561	14 124
	<u>91 697</u>	<u>65 974</u>

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

**Not 1**

**Nettoomsättning**

Årsavgifter	2 948 756	2 946 342
Hyror	157 664	126 128
Övriga intäkter	151 201	123 936
Bruttoomsättning	<u>3 257 621</u>	<u>3 196 406</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 000	-300
<b>Nettoomsättning</b>	<b>3 255 621</b>	<b>3 196 106</b>

**Not 2**

**Drift**

Fastighetsskötsel och lokalvård	213 889	226 495
Reparationer	58 985	44 750
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	48 291	126 800
Uppvärmning	456 432	511 226
Vatten	87 377	84 791
Sophämtning	77 626	65 446
Övriga avgifter	38 410	37 326
Förvaltningsarvoden inkl revision	92 032	88 795
Ekonomiska och tekniska tilläggstjänster	30 116	25 089
Övriga driftkostnader	282 856	299 952
	<u>1 386 014</u>	<u>1 510 670</u>

*re*



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

<b>Noter</b>	<b>2003-01-01 -</b>	<b>2002-01-01 -</b>
	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	263 540	236 785
Om- och tillbyggnader	100 984	100 984
Inventarier	17 983	25 718
Extra avskrivning på inventarier	0	97 125
	<u>382 507</u>	<u>460 612</u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	20 966	20 034
Ränteintäkter skattekonto	1 995	2 799
Övriga ränteintäkter	99 517	100 596
	<u>122 478</u>	<u>123 429</u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	660 728	679 123
Räntekostnader kortfristiga skulder	151	0
	<u>660 879</u>	<u>679 123</u>

*R*



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

Noter	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde		
Byggnader	13 377 677	13 377 677
Datanätanläggning	471 090	471 090
Kompostanläggning	280 875	280 875
Antennanläggning	30 013	30 013
Lokalombyggnad	215 000	215 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 374 655</u>	<u>14 374 655</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Byggnader	-2 569 441	-2 332 656
Datanätanläggning	-188 436	-141 327
Kompostanläggning	-112 352	-84 264
Antennanläggning	-21 435	-17 148
Lokalombyggnad	-172 000	-150 500
Summa ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 063 664</u>	<u>-2 575 395</u>
Årets avskrivningar		
Byggnader	-263 540	-236 785
Datanätanläggning	-47 109	-47 109
Kompostanläggning	-28 088	-28 088
Antennanläggning	-4 287	-4 287
Lokalombyggnad	-21 500	-21 500
Summa årets avskrivningar	<u>-364 524</u>	<u>-337 769</u>
Summa utgående avskrivningar	-3 428 188	-2 913 164
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 946 467</b>	<b>11 461 491</b>
<b>Taxeringsvärde för fastigheterna Johanneberg 42:1 och 42:2</b>		
Byggnader	31 534 000	31 534 000
Mark	12 083 000	12 083 000
	<u>43 617 000</u>	<u>43 617 000</u>
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	596 315	596 315
Årets investeringar	30 701	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>627 016</u>	<u>596 315</u>
Ingående avskrivningar	-513 417	-390 574
Årets avskrivningar	-17 983	-25 718
Extra avskrivningar	0	-97 125
Utgående avskrivningar	<u>-531 400</u>	<u>-513 417</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>95 616</b>	<b>82 898</b>



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

Noter	2003-12-31	2002-12-31		
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>				
Ombyggnad från vindslokal till etagelägenhet	219 515	107 672		
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>				
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Skattefordringar	86 890	86 890		
Skattekonto	4 794	2 799		
Handkassa	3 000	2 700		
Kundfordran	44 138	0		
	<b>138 822</b>	<b>92 389</b>		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Internetanslutningsavgifter 2002	0	9 600		
SPA faktura	5 521	0		
HSB	30 697	0		
Reversränta	12 588	28 992		
	<b>48 806</b>	<b>38 592</b>		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>				
Reversfordringar HSB Göteborg ek. för.	2 400 000	2 400 000		
Se nedanstående specifikation				
	<b>Belopp</b>	<b>Löptid</b>	<b>Räntesats</b>	
	900 000	20030831-20040831	3,05 %	
	1 500 000	20031130-20040228	2,75 %	
	<b>2 400 000</b>			
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Underh. fond	Disp.fond	Årets resultat
Ingående kapital enl fastst. BR	116 190		493 375	4 005
Omklassificering underh. Fond		1 726 106		
Effekt av byte red. Principer		-295 573		295 573
Justerat IB efter ändr. Principer	116 190	1 430 533	493 375	299 578
Vinstdisp enl. stämmobeslut			4 005	-4 005
Förflyttning av resultat efter ändrade redovisningsprinciper		295 573		-295 573
Årets resultat				616 888
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>116 190</b>	<b>1 726 106</b>	<b>497 380</b>	<b>616 888</b>

*R*





HSB Brf JOHANNEBERG 1937

Noter 2003-12-31      2002-12-31

**Not 14    Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,53%	03-12-05	2 016 915	0
Stadshypotek	4,91%	07-03-01	5 886 731	61 804
Stadshypotek	4,20%	05-12-01	2 700 000	0
Stadshypotek	5,18%	08-12-01	2 700 000	0
			<b>13 303 646</b>	<b>61 804</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 241 842**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 994 626 kr

**Not 15    Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld **61 804      61 804**

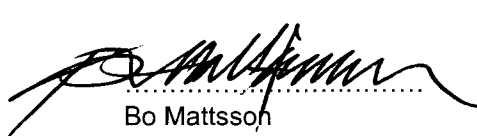
**Not 16    Övriga kortfristiga skulder**

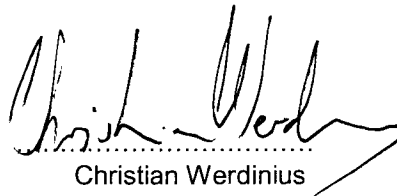
Personalens källskatt	1 440	0
Arbetsgivaravgifter	1 335	0
	<u>2 775</u>	<u>0</u>

**Not 17    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

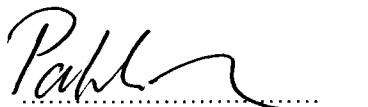
Förutbetalda avgifter och hyror	254 671	206 219
Upplupna räntor, fastighetslån	52 090	53 285
	<u>306 761</u>	<u>259 504</u>

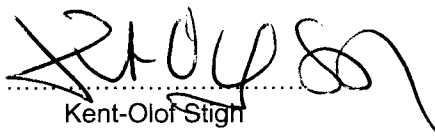
Göteborg      2004-04-14

  
Bo Mattsson


  
Christian Werdinius

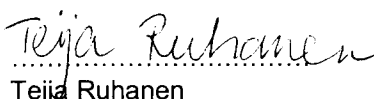
  
Henrik Orrsjö

  
Patrik Abrahamsson

  
Kent-Olof Stigh

Vår revisionsberättelse har 2004-04-19 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

Org.nr: 757200-8899

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

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

Göteborg 19 / 4 - 2004

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

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