

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

2004.01.01 – 2004.12.31

# 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 skvindor med trädgårdsspel (boule, krocket, kubb m.m.), vilket ytterligare skall locka till nyttjande av den nya öppna gräsyta.

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 grovsoppor. Dessutom beställs en container för elektronikavfall en gång per år. Vid övriga tider ansvarar medlemmarna själva för bortforsling eller lagring i eget förråd av grovsopor, då föreningen inte har något grovsoprum.

För att informationsflödet skall gå snabbt och smidigt läggs alla löpande nyheter ut på föreningens hemsida. Föreningen har även en informationskanal genom TV-nätet där de senaste nyheterna och den viktigaste kontaktinformationen om föreningen visas.

### 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 planeras att byggas ihop med underliggande lägenheter på plan fyra för att bilda etagelägenheter. Fastigheterna var försäkrade genom Länsförsäkringar år 2004 och kommer även att vara så 2005.

#### 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.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## IT-nät

År 1999 installerades ett data-/tele-/signalnät. Datanätet ger medlemmarna möjlighet till bredbandsuppkoppling (via Bostream / Bredbandsbolaget) 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 installerades en informationskanal över TV-nätet. 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 2004 avsattes 534 000 kr till underhållsfonden och under 2005 kommer 555 000 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

Periodiskt underhåll av ventilation och VVS: 483 908 kr

- Övrigt: 1 994 kr

Den totala belastningen av underhållsfonden uppgick 2004 till 485 902 kr.

## Under året har följande reparationer gjorts

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

Den totala reparationskostnaden 2004 uppgick till 206 731 kr

## 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 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.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

Som angavs i förvaltningsberättelsen för 2003 uppkom på ett mycket sent stadi i byggprocessen problem, då stadsbyggnadskontoret avlog vår bygganmälan, trots att de tidigare givit oss bygglov. Avslaget berodde på frånvaron av hiss, trots att föreningen under hela projekteringen har 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. Det har hållits ett informationsmöte med berörda medlemmar på plan fyra och vidare information kommer delas ut till de berörda. Under 2005 kommer ytorna att värderas och i första hand erbjudas till befintliga medlemmar.

## Data

Från och med 3 oktober 2002 levererar Bostream / Bredbandsbolaget 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. Under 2004 reparerades systemet och förbättringar gjordes i syfte att förebygga framtida stopp.

Även under 2004 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 material från renoveringar har orsakat stopp. 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 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.

## Badrumsrenovering

Under augusti och september genomfördes en ockulär besiktning i badrummen i samtliga lägenheter. Det visade sig att badrummens skick var mycket varierande. En del badrum var så svårt angripna att fukten spridit sig ner i betongen och upp i väggarna bakom kaklet. Samtidigt framgick det av besiktningen att andra badrum hade smärre skador, tex rost på elementen. 37 badrum var i så stort behov av fuktanering att styrelsen fick besluta om en omedelbar åtgärd för att inte husets stomme skulle ta skada. Arbetet påbörjades hösten 2004 och fortlöpte året ut. Då badrummen iordningställdes i början av 80-talet fanns det ett behov renovering i alla badrum med äldre golvbrunn, väggkakel samt plastmatta. Styrelsen utformade ett förslag som skulle ligga till grund för en extra föreningsstämma i mitten av januari där beslut föreslås tas om att samtliga badrum med äldre inredning skall renoveras. Styrelsen har anlitat en entreprenör som är villig att utföra arbetet i samtliga badrum. Om förslaget bifalles kommer renoveringen pågå under första hälften av 2005.

## Finansiering av badrumsrenovering

För att samtliga medlemmar skall få möjlighet att sätta in nytt porslin samt ny inredning i badrummen har styrelsen arbetat fram ett förslag där medlemmarna har möjlighet att låna 25,000 kr av föreningen för badrumsrenoveringen. Lånets skall betalas tillbaka på 5 år eller när bostadsrätten överläts om detta sker före lånets utgång. Räntan beräknas till samma låneränta som föreningen erhåller. Låneerbjudandet skall därför ej påverka föreningens ekonomi. Beslut om lånefinansiering till badrummet tas på extra föreningsstämman i januari.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Trapphusrenovering

Styrelsen har under 2004 fortsatt arbetet med projektering av en trapphusrenovering och är nu i en sådan fas att vi inväntar anbud från entreprenörer. Den planerade trapphusrenoveringen kommer flyttas till hösten 2005 för att inte krocka med badrumsrenoveringen.

## Tv-utbud

Under hösten 2004 genomfördes en enkät där alla medlemmar fick vara med och påverka utbudet av tv-kanaler. Enkäten resulterade i att utbudet av tv-kanaler i föreningen utökades med Discovery samt TV4+, i enlighet med medlemmarnas önskemål.

## Ventilation

Under 2004 har ett par mindre reparationsarbeten utförts som till mycket låg kostnad ökat verkningsgraden i systemet. Målsättningen är att inom kort avsevärt förbättra ventilationen genom installation av fler fläktar kvarstår och projekteringen kan påbörjas när byggplanerna för etagelägenheten är färdiga.

## Markarbete

Sättningar i marken utanför Engdahlsgratan 2 samt 4c har åtgärdats. Trapporna utanför Engdahlsgratan 4 samt Gibraltargatan 19 har lagats.

## Verksamhetsplan för 2005

### Etagelägenheter

Föreningen inväntar just nu en kostnadskalkyl från en byggtreprenör för ombyggnad av vindslokalerna till etagelägenheter. Genom att ansluta intilliggande förråd och bygga in dessa i utrymmet för vindslägenheterna kan ytterligare 2 lägenheter i varje hus erbjudas att köpa utrymmet. Det innebär att det idag finns 10 potentiella köpare (fem i varje hus) som har lägenheter som ligger under vindslokalerna. Erbjudandet gäller hela eller delar av vindsutrymmet för att därmed kunna bygga om sina lägenheter till etagelägenheter.

### Ventilation – kapacitetsökning

Målsättningen är att inom kort avsevärt förbättra ventilationen genom installation av fler fläktar kvarstår och projekteringen kan påbörjas när byggplanerna för etagelägenheten är färdiga.

### Trapphusrenovering

Då föreningen genomför en genomgripande renovering av badrummen i samtliga lägenheter fram till sommaren 2005 kommer det bli svårt att samtidigt genomföra en trapphusrenovering. På den extra föreningsstämma som hölls den 17 januari framkom det tydligt från medlemmarna att de inte önskar någon trapphusrenovering förrän badrumsrenoveringen är avslutad. Därmed planeras trapphusrenoveringen att starta under hösten. För så snart som möjligt komma igång med renoveringen kommer provmålningar att genomföras under våren i ett av de trapphus där badrumsrenoveringen är avslutad. Det framkom också önskemål på den extra föreningsstämman att medlemmarna önskar vara med och besluta om val av interiör. Styrelsen arbetar för att medlemmarnas åsikt i ämnet skall komma fram och kommer därför informera ytterligare i ärendet.

### Data

Det treåriga avtalet med Bostream / Bredbandsbolaget går ut i höst och styrelsen kommer, förhoppningsvis i fortsatt samarbete med grannföreningen Johanneberg 1936, att teckna ett nytt avtal med den leverantör som bäst uppfyller föreningens krav på hög kapacitet, god tillförlitlighet och låg kostnad.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Föreningsfrågor

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2004 i stämman deltog 15 medlemmar (inklusive HSB:s representant Kent-Olof Stigh).

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har 103 medlemmar (inklusive HSB Göteborg som tillkommer med en andel) och 102 lägenheter. Under 2004 har totalt 17 lägenheter överlåtits, varav fyra 39m<sup>2</sup> lägenheter (överlåtelsepris 715000-815000 kr), tre 43m<sup>2</sup> (överlåtelsepris 855000-905000 kr), sju 45,5m<sup>2</sup> lägenheter (överlåtelsepris 810000-955000 kr) och tre 57m<sup>2</sup> lägenhet (överlåtelsepris 960000-1155000 kr).

### Styrelsen

#### Styrelsens sammansättning före ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2004

Post	Namn	Ansvarsområde
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	

#### Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2004

Post	Namn	Ansvarsområde
Ordförande	Tomas Nilsson	IT-ansvarig
Vice ordförande	Christian Werdinius	Ekonomiansvarig
Sekreterare	Patrik Abrahamsson	Studie & Aktivitetsansvarig Bitr. fastighetsansvarig
Ledamot	Bo Mattsson	Fastighetsansvarig
HSB representant	Kågan Karlsson	
Suppleanter	Birgit Andersson	
	Dorota Dahlborg	Informationsansvarig Bitr. studie & aktivitetsansvarig

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

Maria Bredfelt

Bitr. IT-ansvarig

Sara Dragsten

Bitr. Ekonomiansvarig

---

Kent-Olof Stigh lämnade sitt uppdrag som HB representant och ersattes av Kågan Karlsson. Styrelsen har under 2004 haft 9 styrelsemöten. Inför styrelsemötena har även förberedande arbetsmöten hållits. Firmatecknare har varit Bo Mattsson, Christian Werdinius, Tomas Nilsson och Patrik Abrahamsson.

## Revisorer

På föreningsstämman 2004 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 2004/2005 utsåg stämman Göran Nilsson (sammankallande) lgh 8 och Carl Josefsson lgh 40.

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Inför räkenskapsåret 2004 höjdes månadsavgifterna med 5% och uppgick till ca 672 kr/m<sup>2</sup>.

Inför räkenskapsåret 2005 höjdes avgifterna med 6%, då budgeten som lades i november tillsammans med HSB Göteborg indikerade att detta var nödvändigt p.g.a. att föreningen numer betalar inkomstskatt samt att övriga utgifter indexuppräknas.

### Resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004 uppgår innan uttag ur underhållsfonden för räkenskapsårets underhåll och avsättning till underhållsfonden för kommande underhåll till -36 383 kr.

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

### Förslag till vinstdisposition

Årets underhållskostnad 485 902 kr

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond: 686 955 kr

Årets resultat: 68 788 kr

---

Summa: 755 743 kr



# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

Styrelsen föreslår att stämman beslutar ta ut 485 902 kr ur underhållsfonden, vilket motsvarar underhållet 2004 och avsätta 555 000 kr till underhållsfonden i linje med budgeten som lades för 2004 som bl.a. baseras på föreningens 5-års och 30-års planer rörande framtida underhåll. Överskjutande del ( $68\ 788 + 485\ 902 - 555\ 000 = - 310$  kr) föreslås avsättas till dispositionsfonden, vilken då kommer att uppgå till kr.

Disposition ur underhållsfonden:	- 485 902 kr
Avsättning till underhållsfond:	555 000 kr
Dispositionsfond:	686 645 kr
<hr/>	
Summa:	755 743 kr

## Förväntad framtida utveckling

Om stämman avsätter det av styrelsen föreslagna beloppet till underhållsfonden, kommer denna att uppgå till 2 299 928 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 omfattande badrumsrenovering samt en stor trapphusrenovering, varför det känns tryggt att veta att pengar finns i underhållsfonden. Om kostnaderna för renoveringarna blir dyrare än beräknat finns dessutom pengar i dispositionsfonden för att täcka upp detta.

Inför 2005 höjdes avgifterna med 6% i enlighet med den nyligen lagda budgeten. Främsta orsaken till avgiftshöjningen är den statliga inkomstskatt föreningen från och med 2005 kommer betala. Enligt budgeten för 2005 har vi valt att inte höja avgifterna så mycket som egentligen är nödvändigt för att täcka kostnaderna. Detta medför att föreningen kommer göra ett negativt resultat. Då det finns medel i dispositionsfonden som kan täcka eventuella underskott föreslår styrelsen att nyttja dessa medel framför en större avgiftshöjning.



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2004-01-01 - 2004-12-31</b>	<b>2003-01-01 - 2003-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<u><u>3 412 204</u></u>	<u><u>3 255 621</u></u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 704 280	-1 386 014
Underhåll		-485 902	-106 686
Fastighetsskatt		-231 400	-225 125
Avskrivningar	Not 3	<u>-389 187</u>	<u>-382 507</u>
		<u><u>-2 810 769</u></u>	<u><u>-2 100 332</u></u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u><u>601 436</u></u>	<u><u>1 155 289</u></u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 4	84 930	122 478
Räntekostnader	Not 5	<u>-592 714</u>	<u>-660 879</u>
		<u><u>-507 784</u></u>	<u><u>-538 401</u></u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u><u>93 652</u></u>	<u><u>616 888</u></u>
Inkomstskatt		-24 864	0
<b>Årets resultat</b>		<u><u>68 788</u></u>	<u><u>616 888</u></u>



## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

<b>Balansräkning</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	10 577 926	10 946 467
Mark		578 000	578 000
Inventarier	Not 7	82 960	95 616
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	248 715	219 515
		<u>11 487 601</u>	<u>11 839 598</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 9	500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 488 101</b>	<b>11 840 098</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts,hyres och andra kundfordringar		160	0
Avräkningskonto HSB Göteborg		2 817 264	1 981 378
Övriga fordringar	Not 10	60 132	138 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	80 338	48 806
		<u>2 957 894</u>	<u>2 169 006</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	Not 12	2 400 000	2 400 000
<b>Kassa och bank</b>			
Postgiro		24 436	306 040
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 382 330</b>	<b>4 875 046</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>16 870 431</u></b>	<b><u>16 715 144</u></b>



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

<b>Balansräkning</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 13		
Insatser		116 190	116 190
Fond för yttre underhåll		2 153 420	1 726 106
		<u>2 269 610</u>	<u>1 842 296</u>
<b>Fritt eget kapital</b>	Not 13		
Dispositionsfond		686 955	497 381
Årets resultat		68 788	616 888
		<u>755 743</u>	<u>1 114 269</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 025 353</b>	<b>2 956 565</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 180 038	13 241 842
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	61 804	61 804
Leverantörsskulder		310 084	145 397
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder	Not 16	0	2 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	293 152	306 761
		<u>665 040</u>	<u>516 737</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>13 845 078</b>	<b>13 758 579</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>16 870 431</u></b>	<b><u>16 715 144</u></b>
POSTER INOM LINJEN			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		14 172 300	14 172 300
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		inga	inga



## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

### REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.

---

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

#### Byggnader

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

Årets avskrivning uppgår till 2 % 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 0 kr (880 523 kr).

#### 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

	2004-01-01 - 2004-12-31	2003-01-01 - 2003-12-31
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	34 998	35 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	41 350	36 136
Sociala kostnader	24 353	18 561
	<u>102 701</u>	<u>91 697</u>

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

Noter	2004-01-01 -	2003-01-01
	2004-12-31	2003-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 093 960	2 948 756
Hyror	156 212	155 664
Övriga intäkter	162 032	151 201
<b>Nettoomsättning</b>	<b>3 412 204</b>	<b>3 255 621</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	216 873	213 889
Reparationer	206 731	58 985
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	65 002	48 291
Uppvärmning	542 288	456 432
Vatten	108 534	87 377
Sophämtning	79 219	77 626
Övriga avgifter	43 385	38 410
Förvaltningsarvoden inkl revision	95 248	92 032
Ekonomiska och tekniskatilläggstjänster	24 033	30 116
Övriga driftskostnader	322 967	282 857
	<b>1 704 279</b>	<b>1 386 014</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	267 553	263 540
Om- och tillbyggnad	100 988	100 984
Inventarier	20 646	17 983
	<b>389 187</b>	<b>382 507</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	23 404	20 966
Ränteintäkter skattekonto	1 259	1 995
Övriga ränteintäkter	60 267	99 517
	<b>84 930</b>	<b>122 478</b>
<b>Not 5 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	592 714	660 728
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	151
	<b>592 714</b>	<b>660 879</b>



## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

<b>Noter</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<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
Lokal ombyggnad	215 000	215 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 374 655</u>	<u>14 374 655</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Byggnader	-2 832 981	-2 569 441
Datanätanläggning	-235 545	-188 436
Kompostanläggning	-140 440	-112 352
Antennanläggning	-25 722	-21 435
Lokal ombyggnad	-193 500	-172 000
Summa ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 428 188</u>	<u>-3 063 664</u>
Årets avskrivningar		
Byggnader	-267 553	-263 540
Datanätanläggning	-47 109	-47 109
Kompostanläggning	-28 088	-28 088
Antennanläggning	-4 291	-4 287
Lokal ombyggnad	-21 500	-21 500
Summa årets avskrivningar	<u>-368 541</u>	<u>-364 524</u>
Summa utgående avskrivningar	-3 796 729	-3 428 188
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 577 926</b>	<b>10 946 467</b>
<b>Taxeringsvärde för Fastigheterna Johanneberg 42:1 och 42:2</b>		
Byggnader	28 299 000	31 534 000
Mark	20 938 000	12 083 000
	<u>49 237 000</u>	<u>43 617 000</u>



**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

<b>Noter</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	627 016	596 315
Årets investeringar	7 990	30 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>635 006</u>	<u>627 016</u>
Ingående avskrivningar	-531 400	-513 417
Årets avskrivningar	-20 646	-17 983
Utgående avskrivningar	<u>-552 046</u>	<u>-531 400</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>82 960</b>	<b>95 616</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ombyggnad från vindslokal till etagelägenhet	<b>248 715</b>	<b>219 515</b>
<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	55 751	86 890
Skattekonto	1 381	4 794
Handkassa	3 000	3 000
Kundfordran	0	44 138
	<u>60 132</u>	<u>138 822</u>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Bostream	30 000	0
SPA faktura	7 743	5 521
HSB faktura	32 627	30 697
Upplupen reversränta HSB	9 968	12 588
	<u>80 338</u>	<u>48 806</u>





**HSB Brf JOHANNEBERG 1937**

**Noter** **2004-12-31** **2003-12-31**

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

Reversfordringar HSB Göteborg ek. för. **2 400 000** **2 400 000**

Se nedanstående specifikation

Belopp	Löptid	Räntesats
900 000	2004-08-31 - 2005-08-31	2,40 %
1 500 000	2004-11-30 - 2005-02-28	2,05 %
<b>2 400 000</b>		

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Underh.		Disp.fond	Årets resultat
	Insatser	fond		
Belopp vid årets ingång	116 190	1 726 106	497 381	616 888
Vinstdisp enl. stämmobeslut		427 314	189 574	-616 888
Årets resultat				68 788
Belopp vid årets slut	<b>116 190</b>	<b>2 153 420</b>	<b>686 955</b>	<b>68 788</b>

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek bank		Rörligt	2 016 915	0
Stadshypotek bank	4,20%	05-12-01	2 700 000	0
Stadshypotek bank	4,91%	07-03-01	5 824 927	61 804
Stadshypotek bank	5,18%	08-12-01	2 700 000	0
			<b>13 241 842</b>	<b>61 804</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 180 038**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 932 822 kr

**Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

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

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

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

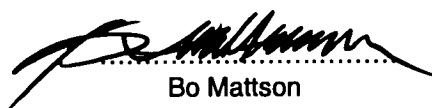


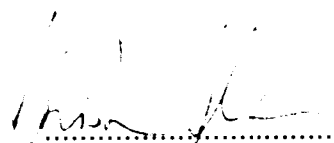
## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

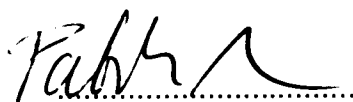
Noter	2004-12-31	2003-12-31
<b>Not 17</b>		
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda avgifter och hyror	249 711	254 671
Upplupna räntor, fastighetslån	43 441	52 090
	<u>293 152</u>	<u>306 761</u>

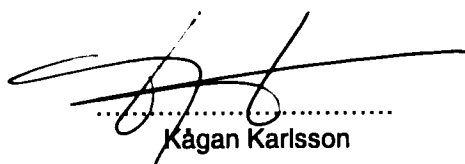
Göteborg 2005-04-14

  
Tomas Nilsson

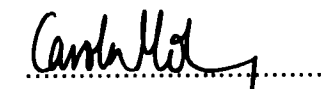
  
Bo Mattson

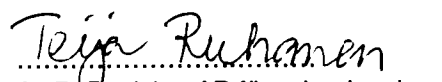
  
Christian Werdinius

  
Patrik Abrahamsson

  
Kågan Karlsson

Vår revisionsberättelse har 2005-04-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor

  
Av Bo Revision AB förordnad revisor  
Teija Ruhanen

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Johanneberg 1937, organisationsnummer 757200-8899

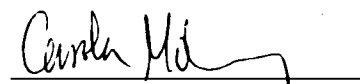
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1937 i Göteborg för räkenskapsåret 20040101-20041231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med 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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 18/4 2005

  
Av föreningen vald revisor

  
BoRevision  
Teija Ruhanen