

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

2005.01.01 – 2005.12.31

# 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 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. Gräsmattan mellan husen har rensats från sly och buskar för att inbjuda till trädgårdsaktiviteter. Föreningen innehar två skrinkor med trädgårdsspel (boule, krocket, kubb m.m.), vilket ytterligare skall locka till nyttjande av den 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. 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 ([www.johanneberg.com](http://www.johanneberg.com)).

### Föreningens fastigheter

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen äger två fastigheter Johanneberg 42:1 (Hus 1 med adresserna Engdahlsgratan 2 samt Gibraltargatan 19A-D) och Johanneberg 42:2 (Hus 2 med adresserna Engdahlsgratan 4 samt Engdahlsgratan 4A-D), med sammanlagt 102 lägenheter och två affärslokaler (Mona Livs och 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 2005 och kommer även att vara så 2006.

#### 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 (Engdahlsgratan 2 samt Gibraltargatan 19A-D) då detta utsattes för stort vattentryck. Under 2004 och 2005 renoverades samtliga badrum med äldre golvbrunnskonstruktion..

2 90.

# 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.

## Bilplatser

Föreningen har 24 bilplatser och kötiden för att få en plats är för närvarande cirka 3 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.

## Väsentliga händelser under året eller efter dess slut

### Badrumsrenovering

Under augusti och september 2004 genomfördes en okulär besiktning av badrummen i samtliga lägenheter. Det visade sig att badrummens skick var mycket varierande. I vissa hade fukt spridit sig ner i betongen och upp i väggarna bakom kaklet, medan andra badrum var utan anmärkningar eller enbart hade smärre sådana. 37 badrum var dock i så stort behov av fuktsanering att styrelsen beslutade om en omedelbar åtgärd för att inte husets stomme skulle ta skada. Arbetet påbörjades hösten 2004 och fortlöpte året ut. Styrelsen bedömde dock att det fanns risk att fuktproblem lätt kunde uppstå i de icke åtgärdade badrummen av äldre standard (även om de för närvarande var utan anmärkning). De iordningsställdes på 80-talet då ingen enhetlig norm fanns för fuktspärr och vissa badrum var dessutom utrustade med en felaktigt konstruerad golvbrunn. Styrelsen utformade ett förslag som låg till grund för en extra föreningsstämma den 17 januari 2005 där beslut togs att samtliga badrum med äldre inredning skulle renoveras. Styrelsen anlät samma entreprenör som tidigare, vilket gav oss mycket fördelaktiga villkor. Renoveringen slutfördes under sommaren 2005.

### Finansiering av badrumsrenovering

För att samtliga medlemmar skulle få möjlighet att sätta in nytt porslin samt ny inredning i badrummen erbjöds ett lån på upp till 25 000 kr av föreningen för badrumsrenoveringen. Lånet är ett annuitetslån som betalas tillbaka på 5 år eller när bostadsrätten överläts, om detta sker före lånets utgång. Räntan sattes till 5 % och täcker därför föreningens genomsnittliga kapitalkostnad. Tio medlemmar valde att nyttja låneerbjudandet.

### Trapphusrenovering

Under sommaren 2005 tog styrelsen tillsammans med medlemmar från föreningen fram förslag på färgsättning i trapphusen. Förslagen målades upp för beskådning och kommentar i trapphuset på Engdahlsgränd 4B. I samråd mellan styrelse, och medlemmar valdes ett av de provmålade förslagen. Utöver ny färgsättning installeras ljudabsorbenter i taket för att dämpa ljudvolymen. Ny armatur installeras för att förbättra ljuset och avtorkningsmattan i entrén gjordes större. Trapphusrenoveringen påbörjades under hösten då badrumsrenoveringarna avslutats. Arbetena fortlöper och beräknas vara slutförda under första kvartalet 2006.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Vindslägenheter

Styrelsen har under flera år arbetat med ett projekt där outnyttjat vindsutrymme kan omvandlas till bostadsyta genom att binda samman detta utrymme med underliggande lägenheter. En sådan ombyggnation ger möjlighet att skapa en eller flera etagelägenheter i föreningen. Under 2005 värderades vindsutrymmet och medlemmar med direkt underliggande lägenheter erbjöds köpa utrymmet. Intresset från dessa medlemmar var svalt och endast ett bud inkom. Föreningens medlemmar beslutade på föreningsstämman att förkasta detta bud.

På uppdrag av stämman har styrelsen arbetat fram ett förslag med genomarbetade kostnads kalkyler där styrelsen på uppdrag av föreningen besitter rätten att köpa en av de underliggande lägenheterna så snart tillfälle ges. Styrelsen skall omgående efter köp erbjuda den nybildade etagelägenheten (innehållande nyinköpt lägenhet och vindsutrymme) till försäljning. Styrelsen förslag röstades igenom på extrastämma i januari 2006. Styrelsen avvaktar nu tillfälle då berörda lägenheter går till försäljning.

## Takunderhåll

Vindskivorna i plåt på hus 1, gavel Engdahlgatan 2 skadades och blåste ner i samband med den storm som drog förbi först delen av 2005. Plåtslageri anlätades för att reparera skadan. I samband med reparation genomfördes besiktning av taket på båda husen och trasiga pannor ersattes med nya.

## Ventilation

Under 2005 har en rensning av ventilationskanalerna genomförts. Resultatet blev en avsevärd förbättring av luftflödet – i vissa lägenheter upp till 90 %.

## Data

Sedan 3 oktober 2002 levererar Bredbandsbolaget en 100 Mbps Internet-koppling till föreningarna via Göteborgs Energis fibernät. Avtalet förlängdes efter sommaren 2005 med två år (option finns för ett tredje år) då Bredbandsbolaget i konkurrens med andra operatörer erbjöd de bästa villkoren. Avtalets förlängning innebär fortsatt låga 200 kr i månadsavgift, sänkt anslutningsavgift till från 800 kr till 500 kr samt förmånliga erbjudanden på brandväggar och antivirusprogramvara. Våren 2005 installerades ett webbaserat system för bokning av tvättstugor och grillar. Dessutom har informations-/bokningsterminaler satts upp i varje fastighets källare så att även medlemmar utan tillgång till Internet kan använda bokningssystemet och söka information på föreningens webbsidor.

## 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, samtidigt som samtalspriserna är lägre än i Telias nät.

## 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 till en total extra kostnad av 18 kr/lägenhet och månad. Inga förändringar av TV-utbudet, förutom den kontinuerliga utvecklingen av föreningens intern-tv, har skett under 2005. Föreningen avser att investera i utrustning så att dagens basutbud av kanaler är tillgängligt utan digitalbox även efter det analoga marknätets nedsläckning.

## Sopsortering

I vissa trappuppgångar har sopsorteringsmekanismen varit ur funktion eller fungerat dåligt under 2004. I slutet av året reparerades systemet och en uppgradering gjordes till modernare teknik i syfte att förebygga framtida stopp.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

Även under 2005 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.

## Verksamhetsplan för 2006

### Etagelägenheter

På uppdrag av föreningens medlemmar genom stämmobeslut i januari 2006 inväntar styrelsen ett tillfälle att köpa in bostadsrätt som ligger i direkt anslutning till berörda vindsutrymmen. Styrelsen skall omgående efter köp erbjuda den nybildade etagelägenheten (innehållande nyinköpt lägenhet och vindsutrymme) till försäljning.

### Ventilation – kapacitetsökning

Målsättningen är att inom kort avsevärt förbättra ventilationen genom installation av fler fläktar om så är nödvändigt och eventuell projektering kan påbörjas när byggplanerna för etagelägenheten är färdiga.

### Trapphusrenovering

Den omfattande trapphusrenovering som påbörjades hösten 2005 fortskrider och planeras avslutas våren 2006.

### Markarbete

Under första hälften av 2006 kommer dräneringsarbete runt föreningens båda hus att genomföras.

## 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. 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).

Under året har följande periodiskt/planerade underhåll gjorts

- Renovering av badrum: 1 382 649 kr
- Renovering av trapphus: 187 500 kr
- Underhåll av termostater: 75 000 kr
- Sotning av ventilationskanaler 35 983 kr
- Underhåll av elinstallationer: 4 813 kr

Det totala underhållet uppgick år 2005 till 1 685 945 kr, vilket styrelsen kommer föreslå stämman att ta ur underhållsfonden.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

Under året har följande reparationer gjorts

- Reparationer av sopväxlare 22 730 kr
- Reparationer av tvättmaskiner 17 480 kr
- Besiktning samt reparation av yttertak 17 376 kr
- Reparation av markytor 13 499 kr
- Övriga invändiga och utvändiga reparationer såsom reparation av belysning och befintlig el, VVS, låscylindrar, kodlås och dörrstängare

Den totala reparationskostnaden 2005 uppgick till 148 105 kr

Under året har följande löner och andra ersättningar betalats ut

- Fastighetsskötsel: 47 223 kr
- Vicevärdsuppgifter: 46 432 kr
- Skötsel av föreningens datanät inklusive värmestyrning och kabel-TV: 25 903 kr
- Arbete i samband med badrumsrenovering: 19 327 kr
- Arbete i samband med ombyggnation av vindsutrymme: 10 832 kr
- Arbete i samband med trapphusrenovering: 2 993 kr

Den totala kostnaden för löner och andra ersättningar 2005 uppgick till 152 710 kr. Då föreningen inte köper in all fastighetsskötsel av HSB tillkommer det en kostnad för fastighetsskötsel utförd av föreningens medlemmar. Vicevärdsuppgifter inkluderar bland annat service till medlemmar, ekonomisk administration samt löpande upphandling. Dessa kostnader tillkommer då föreningen valt att inte heller köpa denna tjänst av HSB. Arbete i samband med badrumsrenovering, ombyggnation samt trapphusrenovering är kostnader direkt kopplade till respektive projekt.

## Förväntad framtida utveckling

Föreningen står inför fortsatt stora uttag ur underhållsfonden i samband med den pågående trapphusrenoveringen samt planerad dränering. Dessa projekt är planerade underhållsarbeten och avsättning till underhållsfonden kommer ligga kvar på samma nivå under kommande år. De delar av underhållsarbetet som kan definieras som en förbättring av fastigheternas utrustning klassas som investering och kan delvis komma att täckas av nyupptagna lån.

Inkomstskatten (se bilaga 1) ökar även för 2006 och planeras uppgå till 268 000 kr. Inkomstskatten kommer reduceras något vid eventuell nyupptagning av lån som avser investeringar i fastigheterna.

Föreningen har nyttjat möjligheten att söka ROT-avdrag för badrumsrenoveringarna samt övriga reparationer i fastigheterna. ROT-avdragen kan maximalt uppgå till 3 gånger fastighetsskatten och kan endast kvittas mot den skatt föreningen betalar för taxeringsår 2005 samt 2006. För taxeringsår 2005 minskades skatten med 238 467 kr. Med hänsyn till den skattereduktion vi fått genom ROT-avdraget kommer avgifterna för 2006 att ligga kvar på föregående års nivå. Föreningen har nyttjat möjligheten att söka ROT-avdrag även för taxeringsåret 2006. Besked om skattereduktion beräknas komma under hösten 2006. Styrelsen arbetar för att hålla en hög boendestandard till befintlig avgift. Med hänsyn till den påförda inkomstskatt föreningen betalar kan detta mål bli svårt att hålla. ROT-avdrag, försäljning av outnyttjat vindsutrymme samt ökade avgiftsintäkter då boendeytan utökas i samband med bildande av etagelägenheter kommer gynna föreningens ekonomi och reducera behovet av avgiftshöjningar.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Föreningsfrågor

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2005. I stämman deltog 15 medlemmar (inklusive HSB:s representant Kågan Karlsson).

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har 103 medlemmar (inklusive HSB Göteborg som tillkommer med en andel) och 102 lägenheter. Under 2005 har totalt 11 lägenheter överlåtits, varav en 39m<sup>2</sup> lägenhet (överlåtelsepris 845 000 kr), två 43m<sup>2</sup> (överlåtelsepris 930 000 – 980 000 kr), sex 45,5m<sup>2</sup> lägenheter (överlåtelsepris 895 000 – 1 250 000 kr) och två 57m<sup>2</sup> lägenhet (överlåtelsepris 1 575 000 kr).

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning före ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2005

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

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2005

Post	Namn	Ansvarområde
Ordförande	Tomas Nilsson	IT-ansvarig
Vice ordförande	Bo Mattsson	Fastighetsansvarig
Sekreterare	Patrik Abrahamsson	Bitr. fastighetsansvarig
Ledamot	Sara Dragsten	Ekonomiansvarig
HSB representant	Kågan Karlsson	
Suppleanter	Birgit Andersson	Bitr. informationsansvarig
	Tobias Birging	Informationsansvarig
	Maria Bredfelt	Bitr. IT-ansvarig
	Anders Pettersson	Studie- och aktivitetsansvarig

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två år och styrelsens suppleanter väljs på ett år. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Tomas Nilsson, ordinarie ledamot och ordförande  
Bo Mattsson, ordinarie ledamot och vice ordförande  
Birgit Andersson, suppleant  
Anders Pettersson, suppleant  
Maria Bredfelt, suppleant  
Tobias Birging, suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 styrelsemöten. Inför styrelsemötena har även förberedande arbetsmöten hållits. Firmatecknare har varit Bo Mattsson, Sara Dragsten, Tomas Nilsson och Patrik Abrahamsson, två i förening.

## Revisorer

På föreningsstämman 2005 utsågs Carl Josefsson till revisor och Carola Moberg till revisorssuppleant. De har tillsammans med BoRevision AB (av HSB Riksförbund utsedd till revisor) verkat som revisorer.

## Representanter i HSB:s fullmäktige

Tomas Nilsson har verkat som föreningens representant i HSB:s fullmäktige med övriga styrelsemedlemmar som suppleanter.

## Valberedning

Till valberedningen för verksamhetsåret 2005/2006 utsågs Pär-Niklas Thid och Lisa Eliasson.

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Inför räkenskapsåret 2005 höjdes avgifterna med 6% och uppgår nu till ca 712 kr/m<sup>2</sup>.

Inför räkenskapsåret 2006 sker ingen höjning.

Enligt budgeten som lades för 2005 tillsammans med vår ekonomihandläggare på HSB Göteborg skulle avgiften egentligen behövts höjas med 12% för att täcka ökade kostnader 2005. Enbart 3% härstammar från ökade driftskostnader, medan resterande 9% beror på att föreningen från och med 2005 måste börja betala s.k. inkomstskatt. Den lägre föreslagna höjningen medför en kalkylerad förlust för räkenskapsåret 2005, vilket förslagsvis kan balanseras mot föreningens starka dispositionsfond. På detta sätt kan den totala höjningen ske över flera år. Se information under "Förväntad framtida utveckling", samt bilaga 1: "Inkomstskatt".

## Resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005 uppgår innan uttag ur underhållsfonden för räkenskapsårets underhåll och avsättning till underhållsfonden för kommande underhåll till en förväntad förlust på 1 023 574 kr.

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



# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Förslag till resultatdisposition

Årets underhållskostnad: 1 685 945 kr

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond: 0 kr

Balanserat reultat: 686 645 kr

Årets resultat: - 1 023 574 kr

---

Summa: - 336 930 kr

Styrelsen föreslår att stämman beslutar ta ut 1 685 945 kr ur underhållsfonden, vilket motsvarar underhållet 2005 och avsätta 555 000 kr till underhållsfonden i linje med budgeten som lades för 2005 som bl.a. baseras på föreningens 5-års och 30-års planer rörande framtida underhåll. Underhållsfonden kommer då att uppgå till  $2\,222\,518 - 1\,685\,945 + 555\,000 = 1\,091\,573$  kr. Årets resultat ( $- 1\,023\,574 + 1\,685\,945 - 555\,000 = 107\,371$  kr) föreslås balanseras i ny räkning. Balanserat resultat, vilket då kommer att uppgå till 794 015 kr.

Disposition ur underhållsfonden: - 1 685 945 kr

Avsättning till underhållsfond: 555 000 kr

Balanserat resultat: 794 015 kr

---

Summa: - 336 930 kr



## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

<b>Resultaträkning</b>		<b>2005-01-01 - 2005-12-31</b>	<b>2004-01-01 - 2004-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 842 489</b>	<b>3 412 204</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 800 144	-1 704 279
Underhåll		-1 685 945	-485 902
Fastighetsskatt		-241 385	-231 400
Avskrivningar	Not 3	-363 396	-389 187
		<u>-4 090 870</u>	<u>-2 810 768</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-248 381</b>	<b>601 436</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 4	72 361	84 930
Räntekostnader	Not 5	-576 651	-592 714
		<u>-504 290</u>	<u>-507 784</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-752 671</b>	<b>93 652</b>
Inkomstskatt		-270 903	-24 864
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 023 574</b>	<b>68 788</b>



# HSB Brf JOHANNEBERG 1937

## Balansräkning

2005-12-31

2004-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	10 235 176	10 577 926
Mark		578 000	578 000
Inventarier	Not 7	62 314	82 960
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	258 340	248 715
		<u>11 133 830</u>	<u>11 487 601</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 9	500	500
Övrigt	Not 10	193 333	0
		<u>193 833</u>	<u>500</u>

#### Summa anläggningstillgångar

11 327 663

11 488 101

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		200	160
Avräkningskonto HSB Göteborg		2 059 954	2 817 264
Övriga fordringar	Not 11	8 431	60 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	104 593	80 338
		<u>2 173 178</u>	<u>2 957 894</u>

##### Kortfristiga placeringar

Not 13

2 400 000

2 400 000

##### Kassa och bank

Postgiro		38 039	24 436
		<u>38 039</u>	<u>24 436</u>

#### Summa omsättningstillgångar

4 611 217

5 382 330

#### SUMMA TILLGÅNGAR

15 938 879

16 870 431

29.



# HSB Brf JOHANNEBERG 1937

## Balansräkning

2005-12-31

2004-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Bundet eget kapital

Not 14

Insatser

116 190

116 190

Fond för yttre underhåll

2 222 518

2 153 420

2 338 708

2 269 610

#### Fritt eget kapital

Not 14

Balanserat resultat

686 645

0

Dispositionsfond

0

686 955

Årets resultat

-1 023 574

68 788

-336 930

755 743

#### Summa eget kapital

2 001 778

3 025 353

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

13 064 234

13 180 038

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

115 804

61 804

Leverantörsskulder

128 882

310 084

Skatteskulder

200 626

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

427 555

293 152

872 867

665 040

#### Summa skulder

13 937 101

13 845 078

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 938 879

16 870 431

#### POSTER INOM LINJEN

##### Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

14 172 300

14 172 300

##### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

*M. S.*



## 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 2,0 % av anskaffningsvärdet.

#### Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 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 tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott.

#### Övrigt

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

### ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER

Föreningen har inte haft några tillsvidareanställda under året.

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

	<u>2005-01-01 - 2005-12-31</u>	<u>2004-01-01 - 2004-12-31</u>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	39 400	34 998
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	152 710	41 350
Sociala kostnader	44 848	24 353
	<u>238 958</u>	<u>102 701</u>

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

*MSD*



## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

<b>Noter</b>	<b>2005-01-01 - 2005-12-31</b>	<b>2004-01-01 - 2004-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 279 576	3 093 960
Hyror	158 219	156 212
Övriga intäkter	404 694	162 032
<b>Nettoomsättning</b>	<b>3 842 489</b>	<b>3 412 204</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	241 738	216 873
Reparationer	148 105	206 731
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	91 439	65 002
Uppvärmning	480 626	542 288
Vatten	101 631	108 534
Sophämtning	86 232	79 219
Övriga avgifter	71 780	43 385
Förvaltningsarvoden inkl revision	121 554	119 281
Övriga driftskostnader	450 944	322 967
	<b>1 794 048</b>	<b>1 704 279</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	267 553	267 553
Om- och tillbyggnad	75 197	100 988
Inventarier	20 646	20 646
	<b>363 396</b>	<b>389 187</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	14 923	23 404
Ränteintäkter skattekonto	4 050	1 259
Övriga ränteintäkter	53 388	60 267
	<b>72 361</b>	<b>84 930</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	576 651	592 714

72 50.



## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

Noter	2005-12-31	2004-12-31
<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
lokal ombyggnad	215 000	215 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 374 655</u>	<u>14 374 655</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Byggnader	-3 100 534	-2 832 981
Datanätanläggning	-282 654	-235 545
Kompostanläggning	-168 528	-140 440
Antennanläggning	-30 013	-25 722
Lokal ombyggnad	-215 000	-193 500
Summa ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 796 729</u>	<u>-3 428 188</u>
Årets avskrivningar		
Byggnader	-267 553	-267 553
Datanätanläggning	-47 109	-47 109
Kompostanläggning	-28 088	-28 088
Antennanläggning	0	-4 291
Lokal ombyggnad	0	-21 500
Summa årets avskrivningar	<u>-342 750</u>	<u>-368 541</u>
Summa utgående avskrivningar	-4 139 479	-3 796 729
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 235 176</b>	<b>10 577 926</b>
<b>Taxeringsvärde för fastigheterna Johanneberg 42:1 och 42:2</b>		
Byggnader	28 299 000	28 299 000
Mark	20 938 000	20 938 000
	<u>49 237 000</u>	<u>49 237 000</u>

2005



## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

Noter	2005-12-31	2004-12-31	
<b>Not 7 Inventarier</b>			
Ingående anskaffningsvärde	635 006	627 016	
Årets investeringar	0	7 990	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>635 006</u>	<u>635 006</u>	
Ingående avskrivningar	-552 046	-531 400	
Årets avskrivningar	<u>-20 646</u>	<u>-20 646</u>	
Utgående avskrivningar	-572 692	-552 046	
<b>Bokfört värde</b>	<b>62 314</b>	<b>82 960</b>	
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>			
Ombyggnad från vindslokal till etagelägenhet	<b>255 215</b>	<b>248 715</b>	
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>			
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	<b>500</b>	<b>500</b>	
<b>Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>			
Badrumslån till medlemmar	215 000	0	
Årets amorteringar	<u>-21 667</u>	<u>0</u>	
	<b>193 333</b>	<b>0</b>	
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar	0	55 751	
Skattekonto	5 431	1 381	
Handkassa	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>	
	<b>8 431</b>	<b>60 132</b>	
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Försäkringar	18 508	0	
HSB arvoden	32 570	32 627	
Bredband	19 380	30 000	
Kabel TV	0	7 743	
Lön och sociala avgifter	26 472	0	
Upplupen reversränta HSB	<u>7 663</u>	<u>9 968</u>	
	<b>104 593</b>	<b>80 338</b>	
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>			
Reversfordringar HSB Göteborg ek. för.	<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>	
	<b>Belopp</b>	<b>Löptid</b>	<b>Räntesats</b>
	900 000	2005-08-31 - 2006-08-31	1,75%
	1 500 000	2005-11-30 - 2006-05-31	1,80%
	<b>2 400 000</b>		

*M. S.*





## HSB Brf JOHANNEBERG 1937

### Noter

2005-12-31

2004-12-31

#### Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 190	2 153 420	686 955	68 788
Vinstdisp enl. stämmobeslut		69 098	-310	-68 788
Årets resultat				-1 023 574
Belopp vid årets slut	<b>116 190</b>	<b>2 222 518</b>	<b>686 645</b>	<b>-1 023 574</b>

#### Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek bank	2,10%	Rörligt	2 016 915	0
Stadshypotek bank	1,77%	07-10-30	2 700 000	27 000
Stadshypotek bank	4,91%	07-03-01	5 763 123	61 804
Stadshypotek bank	5,18%	08-12-01	2 700 000	27 000
			<b>13 180 038</b>	<b>115 804</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 064 234**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 736 018 kr

#### Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld **115 804** **61 804**

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Fjärrvärme	59 387	0
El	10 064	0
Vatten kvartal 4	30 000	0
Sophämtning kvartal 4	20 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	273 256	249 711
Upplupna räntor fastighetslån	34 848	43 441
	<b>427 555</b>	<b>293 152</b>

Göteborg 2006-03-29

  
Tomas Nilsson

  
Bo Mattsson

  
Sara Dragsten

  
Patrik Abrahamsson

  
Kågan Karlsson

Vår revisionsberättelse har 2006-04-19 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Carl Josefsson  
Av föreningen vald revisor

  
Teijo Ruhanen  
Av BoRevision AB förordnad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman 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 20050101-20051231. 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 18/4 2006

  
Av föreningen vald revisor

  
BoRevision  
Teija Ruhanen

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Bilaga 1 - Inkomstskatt

För 2006 beräknas vi få betala 268 000 kr i inkomstskatt. Inkomstskatten för 2005 uppgick till 255 000 kr. Den s.k. inkomstskatten är egentligen en ren dubbelbeskattning som beräknas utifrån taxeringsvärdet på följande sätt:

**Beskattningsbart belopp = 3% av taxeringsvärdet – kostnader för räntor**

Om det beskattningsbara beloppet är positivt beräknas inkomstskatten som 28% av denna.

Bakgrunden till denna schablonskatt är följande: Under många år beskattades både egnahem och bostadsrätter schablonmässigt. En viss procentsats av taxeringsvärdet togs upp till beskattning. Men i samband med 1990 års skattereform togs schablonskatten bort på egnahem. Avsikten var att denna skatt skulle avskaffas också för bostadsrätter, vilket den dåvarande regeringen i princip höll med om. Men någon ändring blev aldrig genomförd. Anledningen var att dubbelbeskattningen på bostadsrätter inte utgjorde något större problem, eftersom ränteavdragen hade en kompenserande verkan som neutraliserade skatten.

Men idag är situationen helt annorlunda. I takt med höjda taxeringsvärden, sänkta räntor och att många bostadsrättsföreningar betalar av på sina lån, ökar inkomstbeskattningen på bostadsrättsföreningar dramatiskt.

Taxeringsvärdet på våra fastigheter har stigit kraftigt de senaste åren. Till viss del har detta kompenserats av en sänkt skattesats för fastighetsskatten, men drabbar oss alltså nu genom inkomstskatten. På bara ett år har andelen dubbelbeskattade bostadsrättsföreningar inom HSB ökat från 20 till 25 procent, enligt en ny undersökning.

HSB driver, tillsammans med SBC och Riksbyggen, frågan om att avskaffa inkomstskatten mycket hårt.

Motsvarande skatt avskaffades för egnahemsägare redan 1990 och till skillnad från vad som gäller för hyresfastigheter tas ingen hänsyn till fastighetsskatten vid denna inkomstskatteberäkning, vilket medför att bostadsrättsägande idag är det hårdast beskattade boendet i landet.