

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

2006.01.01 – 2006.12.31

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

## Förvaltningsberättelse för Brf Johanneberg 1937

### Mål och visioner

Bostadsrättsföreningen 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 till exempel satsa på vår uppskattade trädgård. Föreningen har under flera år haft ambitionen att tidigt utnyttja moderna tekniska lösningar. Det har bland annat resulterat i att vi äger egna nät för bredband och telefoni, vilket ger oss möjlighet att fritt välja operatörer. För närvarande har föreningen förmånliga avtal med Bredbandsbolaget och Alltele. Styrningen av värme, vatten, ventilation och lås/säkerhetsinstallationer är datoriserad, vilket medför enkelt handhavande och möjlighet till optimering. Föreningen försöker även att hålla en miljövänlig profil, till exempel genom vårt bekväma sopsorteringssystem.

### Det goda boendet

Föreningens mål är att stärka samvaron och känslan av att bo i gemensamt ägda fastigheter. Det stora antalet överlåtelser varje år gör detta till en utmaning, men årets satsning på information och aktiviteter har visat att det finns ett stort engagemang bland medlemmarna. Trädgården mellan husen försöker föreningen göra så attraktiv som möjligt, så att den blir en mötesplats och inbjuder till aktiviteter. En fin uteplats har anlagts med bänkar, bord, parasoll, grillar och belysning. Gräsmattan mellan husen har rensats från sly och buskar för att inbjuda till trädgårdsaktiviteter. Föreningen har två skindor med trädgårdsspel (boule, krocket, kubb m.m.), vilket ytterligare lockar till nyttjande av den öppna grösyten.

Föreningen har sedan flera år ett avancerat sopsorteringssystem, vilket gör att vi effektivt kan separera komposterbart avfall från restavfall. 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. Dessutom beställs en container för elektronikavfall en gång per år. Vid övriga tider ansvarar medlemmarna själva för bortforsling eller lagring av grovsopor i eget förråd, då föreningen inte har något grovsoprum.

För att informationsflödet skall gå snabbt och smidigt läggs alla löpande nyheter ut på föreningens hemsida [www.johanneberg1937.se](http://www.johanneberg1937.se). Föreningen har även en informationskanal genom TV-nätet där de senaste nyheterna och den viktigaste kontaktinformationen om föreningen visas. Under 2006 har föreningen uppdaterat hemsidorna för att göra informationen mer överskådlig och tillgänglig.

### Föreningens fastigheter

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen äger två fastigheter Johanneberg 42:1 (Hus 1 med adresserna Engdahlgatan 2 samt Gibraltargatan 19A-D) och Johanneberg 42:2 (Hus 2 med adresserna Engdahlgatan 4 samt Engdahlgatan 4A-D), med sammanlagt 102 lägenheter och två affärslokaler (Mona Livs och Elias Hair Creation). Två vindlokaler har stått tomma under flera år, men under 2006 kunde en av dessa slås samman med en angränsande bostadsrätt till en etagelägenhet på cirka 100 kvadratmeter. Förhoppningen är att den kvarvarande lokalen kan tas i bruk på liknande sätt under år 2007. Fastigheterna var försäkrade i Länsförsäkringar år 2006 och kommer att vara försäkrade i Trygg Hansa år 2007.

W

M

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Historik

Husen byggdes 1937 och har alltsedan dess varit 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 Gibraltargratan 19A-D) då detta utsattes för stort vattentryck. Under 2004 och 2005 renoverades samtliga badrum med äldre golvbrunnskonstruktion. Trapphusen renoverades och fick ny belysning, ljudabsorbenter och färgsättning under 2006. Dränering utfördes år 2006 runt hus 2 och på västra sidan av hus 1 för att minska risken för framtida fuktskador.

## IT-nät

År 1999 installerades ett data-/tele-/signalnät. Datanätet ger medlemmarna möjlighet till bredbandsuppkoppling (via 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 Alltele som löper under fem år. Signalnätet ger möjlighet att styra värme, ventilation, tvättstugor och trappljus samt används för insamling av data för kall- och varmvattenförbrukning, värmeförbrukning, och temperaturmätning. Under 2003 installerades en informationskanal över TV-nätet med information från hemsidan för de medlemmar som saknar tillgång till internet. Sedan 2005 har föreningen ett webbaserat bokningssystem för 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.

## 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

### Uppdaterade stadgar

De så kallade kortstadgar som föreningen, på rekommendation av HSB, antog 2003 var inte längre är lämpliga att använda eftersom HSB inte uppdaterat de nödvändiga komplementen till kortstadgarna. Styrelsen presenterade ett förslag till nya stadgar som lämnades till medlemmarna på remiss under hösten 2005. Förslaget till nya stadgar antogs enhälligt vid extra föreningsstämma 26 januari 2006 och vid ordinarie föreningsstämma 4 maj 2006. De nya stadgarna har registrerats hos Bolagsverket och finns även tillgängliga på föreningens hemsida.

### Dränering

Under sommaren 2006 utfördes dränering utmed de sidor av byggnaderna som inte dränerats under 1999. Efter dräneringsarbetena har trädgården fräschats upp. De gamla, vildvuxna tallplanteringarna vid Engdahlsgratan och Lindströmströmsgatan har ersatts med nya växter och en spaljé har uppförts som avskärmning mellan trädgården och Engdahlsgratan.

### Vindslägenheter

Styrelsen har under flera år arbetat med ett projekt där outnyttjat vindsutrymme kan omvandlas till bostadsyta genom att binda samman detta utrymme med den underliggande lägenheten. Under 2006 kunde vindsutrymmet i hus 2 omvandlas till boyta medan utrymmet i hus 1 förhoppningsvis tas i bruk under år 2007.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Avloppsrensning

Fastigheternas samtliga avlopp rensades med högtrycksspolning våren 2006. Flödet förbättrades väsentligt och därmed minskar risken för stopp och vattenskador.

## Tvättstugor

Motioner till årets stämmor gav styrelsen i uppdrag att förbättra maskinparken. Två nya tvättmaskiner köptes in och placerades i tvättstuga 2 respektive 4. En äldre maskin som många medlemmar upplevt som komplicerad att använda avyttrades.

## Elementbyten

Ett element av en äldre typ som bara förekommit i gavellägenheterna sprang läck med vattenskador som följd. Övriga element av samma typ bedömdes vara i mycket dåligt skick och ersattes därför med moderna radiatorer för att minska risken för ytterligare vattenskador.

## Tv-utbud

Under 2006 utökades utbudet med kanalen TV6. Föreningen avser att investera i utrustning så att dagens basutbud av kanaler är tillgängligt utan digitalbox även efter det analoga marknätets nedsläckning.

## 70-årsjubileum

70-årsdagen av föreningens grundande i oktober 1936 uppmärksammades vid en mycket uppskattad mingelafton med buffé på restaurang Johannebar. Cirka 50 medlemmar och hyresgäster deltog i firandet.

## Verksamhetsplan för 2007

### Etagelägenheter

På uppdrag av föreningens medlemmar genom stämmobeslut i januari 2006 verkar styrelsen för att snarast upplåta den kvarvarande vindlokalen som bostad.

### Asfaltsytor

Föreningens parkeringsplatser och andra asfaltsytor kommer att underhållas och, där så behövs, läggas om under 2007.

### Porttelefoner

Porttelefonerna kommer att bytas ut under året för att förhindra ökande reparationskostnader. Det befintliga systemet fungerar dåligt i flera lägenheter och bedöms vara uttjänt.

### Utvändig målning

Utvändiga ytor i plåt och trä kommer att underhållas och, där så behövs, målas under året.

9

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Underhåll, reparationer och investeringar

Föreningen avsätter varje år pengar till en yttre underhållsfond för att täcka periodiskt återkommande underhåll och för att sprida ut utgifterna jämnt under flera år. Tillsammans med HSB har vi en översiktlig 30-årsplan för kommande underhåll samt en mer detaljerad 5-årsplan som uppdateras varje år. 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

- Dränering: 719 815 kr
- Renovering av trapphus: 281 578
- Renovering av fönster: 310 208 kr
- Rensning av avlopp: 111 406,50 kr
- Byte av gamla element: 68 775 kr

Det totala underhållet uppgick år 2006 till 1 746 554,50 kr.

Under året har följande reparationer gjorts

- Reparationer av element: 39 872 kr
- Reparationer av tvättmaskiner 21 827 kr
- Reparation av sopväxlare: 7 113 kr
- Övriga invändiga och utvändiga reparationer såsom reparation av belysning och befintlig el, VVS, låscylindrar, kodlås och dörrstängare

Den totala reparationskostnaden 2006 uppgick till 314 103 kr

Under året har följande löner och andra ersättningar betalats ut

- Fastighetsskötsel: 36 285 kr
- Vicevärdsuppgifter: 34 084 kr
- Skötsel av föreningens datanät inklusive värmestyrning och kabel-TV: 9 071 kr
- Arbete i samband med dränering: 2 801 kr
- Arbete i samband med trapphusrenovering: 1 201 kr
- Arbete i samband med fönsterrenovering: 1 634 kr

Den totala kostnaden för löner och andra ersättningar 2006 uppgick till 109 104 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 dränering, ombyggnation samt trapphusrenovering är kostnader direkt kopplade till respektive projekt.

R

TN

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

## Förväntad framtida utveckling

Föreningen står inför fortsatta uttag ur underhållsfonden i samband med att man tidigare lagt det planerade bytet av portkodstelefoner. Detta var planerat till år 2010 men kommer att bytas under 2007 för att förhindra ökade reparationskostnader. Föreningen kommer även att underhålla utvändiga trä och plåtytor samt asfaltsytor. Dessa projekt är planerade underhållsarbeten och avsättning till underhållsfonden kommer att 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.

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 och för taxeringsår 2006 med 296 071 kr. 1 jan 2007 försvinner inkomstskatten enligt regeringsbeslut och med hänsyn till det beslutet har Föreningen beslutat att sänka avgifterna med 2 %. Med hänsyn till den borttagna inkomstskatten, försäljning av outnyttjat vindsutrymme samt ökade avgiftsintäkter då boendeytan utökas i samband med bildande av etagelägenheter, kommer det att gynna föreningens ekonomi och reducera behovet av avgiftshöjningar. Styrelsen arbetar för att hålla en hög boendestandard.

## Föreningsfrågor

### Föreningsstämmor

Extra föreningsstämma hölls 26 januari 2006. 17 medlemmar var representerade. Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2006. 19 medlemmar var representerade (inklusive Kågan Karlsson för HSB).

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har 103 medlemmar (inklusive HSB Göteborg som tillkommer med en andel) och 102 lägenheter. Under 2006 har totalt 22 lägenheter överlåtits, varav fyra 39m<sup>2</sup> lägenhet (överlåtelsepris 845 000 – 1 200 000 kr), fem 43m<sup>2</sup> (överlåtelsepris 980 000 – 1 350 000 kr), tolv 45,5m<sup>2</sup> lägenheter (överlåtelsepris 1 160 000 – 1 400 000 kr) och en 57m<sup>2</sup> lägenhet (överlåtelsepris 1 575 000 kr).

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning före ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2006

Post	Namn	Ansvarsområde
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 sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2006

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
	Cilla Persson	Informationsansvarig
	Maria Bredfelt	Bitr. IT-ansvarig
	Anders Pettersson	Studie- och aktivitetsansvarig

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två år och styrelsens suppleanter väljs på ett år. Sara Dragsten lämnade sitt uppdrag sommaren 2006 då hon sålde sin lägenhet och ersattes av Lisa Eliasson. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Patrik Abrahamsson, ordinarie ledamot och sekreterare

Lisa Eliasson, adjungerande styrelsemedlem

Birgit Andersson, suppleant

Anders Pettersson, suppleant

Maria Bredfelt, suppleant

Cilla Persson, suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 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 2006 utsågs Johan Svensson 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 2006/2007 utsågs Lars Englund och Lisa Eliasson. Lisa Eliasson lämnade sitt uppdrag i valberedningen sommaren 2006 då hennes kompetens behövdes i styrelsen.

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Inför räkenskapsåret 2006 skedde ingen avgiftshöjning och avgifterna uppgick till cirka 712 kr/kvadratmeter.

Inför räkenskapsåret 2007 sänks avgifterna med 2%.

Enligt budgeten som lades för år 2005 tillsammans med vår ekonomihandläggare på HSB Göteborg skulle avgiften egentligen behövt höjas med 12% för att täcka ökade kostnader 2005. Enbart 3% härstammade från ökade driftskostnader, medan resterande 9% berodde på att föreningen från och med 2005 skulle börja betala s.k. inkomstskatt. Föreningen genomförde en mindre höjning som medförde en kalkylerad förlust för räkenskapsåret 2005, vilken balanserades mot föreningens starka dispositionsfond. Efter regeringsskiftet 2006 slopades inkomstskatten vilket gjort det möjligt att istället för de planerade fortsatta höjningarna sänka månadsavgiften något inför år 2007. Se information under "Förväntad framtida utveckling", samt bilaga 1: "Inkomstskatt".

### Resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006 uppgår innan uttag ur underhållsfonden för räkenskapsårets underhåll och avsättning till underhållsfonden för kommande underhåll till en förväntad förlust på 1 069 220 kr.

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

### Förslag till resultatdisposition

Årets underhållskostnad: 1 746 555 kr

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond:	0 kr
Balanserat resultat:	794 015 kr
Årets resultat:	-1 085 220 kr
<hr/>	
Summa:	-291 205 kr

Styrelsen föreslår att stämman beslutar ta ut 1 662 573 kr ur underhållsfonden, vilket understiger underhållet 2006 med 83 982 kr och avsätta 571 000 kr till underhållsfonden i linje med budgeten som lades för 2006 som bl.a. baseras på föreningens 5-års och 30-års planer rörande framtida underhåll. Underhållsfonden kommer då att uppgå till  $1\,091\,573 - 1\,662\,573 + 571\,000 = 0$  kr. Årets resultat  $(-1\,085\,220 + 1\,662\,573 - 571\,000 = 6\,353)$  kr) föreslås balanseras i ny räkning. Balanserat resultat kommer då att uppgå till 800 368 kr.

Disposition ur underhållsfonden:	- 1 662 573 kr
Avsättning till underhållsfond:	571 000 kr
Balanserat resultat:	800 368 kr
<hr/>	
Summa:	-291 205 kr

R

TN



**HSBs brf Johanneberg 1937 i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>06.01.01 06.12.31</b>	<b>05.01.01 05.12.31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 956 267</b>	<b>3 842 489</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 867 258	-1 800 144
Planerat Underhåll		-1 746 555	-1 685 945
Fastighetsskatt		-251 369	-241 385
Avskrivningar	Not 3	-395 345	-363 396
Summa fastighetskostnader		<u>-4 260 526</u>	<u>-4 090 870</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-304 259</b>	<b>-248 381</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	68 259	72 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-572 793</u>	<u>-576 651</u>
Summa finansiella poster		<u>-504 534</u>	<u>-504 290</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-808 793</b>	<b>-752 671</b>
Inkomstskatt		-276 427	-270 903
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 085 220</b>	<b>-1 023 574</b>

R

TN

**HSBs brf Johanneberg 1937 i Göteborg**

<b>Balansräkning</b>		<b>06.01.01</b>	<b>05.01.01</b>
		<b>06.12.31</b>	<b>05.12.31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	10 148 790	10 235 176
Mark		578 000	578 000
Markanläggningar	Not 7	76 697	0
Inventarier	Not 8	106 918	62 314
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	258 340
		10 910 405	11 133 830
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	800 500	500
Övrigt	Not 11	100 155	193 333
		900 655	193 833
Summa anläggningstillgångar		11 811 060	11 327 663
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 470	200
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 814 537	2 059 954
Övriga fordringar	Not 12	4 456	8 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	115 513	104 593
		1 941 976	2 173 178
Kortfristiga placeringar	Not 14	900 000	2 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Postgiro		273 961	38 039
		273 961	38 039
Summa omsättningstillgångar		3 115 937	4 611 217
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 926 997</b>	<b>15 938 879</b>

P

TN

**HSBs brf Johanneberg 1937 i Göteborg**

<b>Balansräkning</b>		<b>06.01.01 06.12.31</b>	<b>05.01.01 05.12.31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 15		
Insatser		117 520	116 190
Upplåtelseavgifter		148 670	0
Underhållsfond		<u>1 091 573</u>	<u>2 222 518</u>
		1 357 763	2 338 708
<i>Fritt eget kapital</i>	Not 15		
Balanserat resultat		794 015	686 645
Årets resultat		<u>-1 085 220</u>	<u>-1 023 574</u>
		-291 205	-336 930
Summa eget kapital		<u>1 066 558</u>	<u>2 001 778</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>13 002 430</u>	<u>13 064 234</u>
		13 002 430	13 064 234
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	88 804	115 804
Leverantörsskulder		155 060	128 882
Skatteskulder		215 782	200 626
Övriga skulder	Not 18	6 418	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>391 945</u>	<u>427 555</u>
		858 009	872 867
Summa skulder		<u>13 860 439</u>	<u>13 937 101</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>14 926 997</u></b>	<b><u>15 938 879</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		14 172 300	14 172 300
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

**HSBs brf Johanneberg 1937 i Göteborg****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% resp. 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 baserad på föreningens budget.

**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.

	06-01-01 06-12-31	05-01-01 05-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	39 700	39 400
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	109 104	152 710
Sociala kostnader	40 376	44 848
<b>Totalt</b>	<b>191 180</b>	<b>238 958</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

## HSBs brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter		06-01-01	05-01-01
		06-12-31	05-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	3 307 800	3 279 576
	Hyror	163 280	158 219
	Övriga intäkter	485 187	404 694
		<u>3 956 267</u>	<u>3 842 489</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	200 955	243 449
	Fastighetskötsel och lokalvård	253 920	241 738
	Reparationer	314 104	148 105
	El	110 911	91 439
	Uppvärmning	454 485	480 626
	Vatten	68 480	101 631
	Sophämtning	95 090	86 232
	Övriga avgifter	49 845	71 780
	Förvaltningsarvoden	124 698	121 554
	Övriga driftskostnader	194 770	213 591
		<u>1 867 258</u>	<u>1 800 144</u>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	267 553	267 553
	Om- och tillbyggnad	82 311	75 197
	Markanläggningar	8 522	0
	Inventarier	36 959	20 646
		<u>395 345</u>	<u>363 396</u>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	11 937	14 923
	Ränteintäkter skattekonto	1 338	4 050
	Övriga ränteintäkter	54 984	53 388
		<u>68 259</u>	<u>72 361</u>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	556 793	576 651
	Courtage	16 000	0
		<u>572 793</u>	<u>576 651</u>

R

## HSBs brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter	06-01-01 06-12-31	05-01-01 05-12-31
<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
Ombyggnad lokal	215 000	215 000
	<u>14 374 655</u>	<u>14 374 655</u>
Årets anskaffningar		
Ombyggnad vindslägenheter	263 478	0
	<u>263 478</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 638 133</u>	<u>14 374 655</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Byggnader	-3 368 087	-3 100 534
Datanätanläggning	-329 763	-282 654
Kompostanläggning	-196 616	-168 528
Antennanläggning	-30 013	-30 013
Ombyggnad lokal	-215 000	-215 000
	<u>-4 139 479</u>	<u>-3 796 729</u>
Årets avskrivningar		
Byggnader	-267 553	-267 553
Datanätanläggning	-47 109	-47 109
Kompostanläggning	-28 088	-28 088
Ombyggnad vindslägenheter	-7 114	0
	<u>-349 864</u>	<u>-342 750</u>
Utgående avskrivningar	<u>-4 489 343</u>	<u>-4 139 479</u>
Bokfört värde	<b>10 148 790</b>	<b>10 235 176</b>
Taxeringsvärde för Johanneberg 42:1 och 42:2		
Byggnader	28 299 000	28 299 000
Mark	20 938 000	20 938 000
	<u>49 237 000</u>	<u>49 237 000</u>

**Not 7 Markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	85 219	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>85 219</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-8 522	0
Utgående avskrivningar	<u>-8 522</u>	<u>0</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>76 697</b>	<b>0</b>

M

TN

## HSBs brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Noter	06-01-01	05-01-01			
	06-12-31	05-12-31			
<b>Not 8 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde	635 006	635 006			
Årets investeringar	81 563				
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	716 569	635 006			
Ingående avskrivningar	-572 692	-552 046			
Årets avskrivningar	-36 959	-20 646			
Utgående avskrivningar	-609 651	-572 692			
<b>Bokfört värde</b>	<b>106 918</b>	<b>62 314</b>			
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Ombyggnad från vindslokal till etagelägenhet	0	258 340			
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500			
Aktieindexobligation 081229, HQ Bank	800 000	0			
	<b>800 500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>					
Badrumslån till medlemmar	193 333	215 000			
Årets amorteringar	-93 178	-21 667			
	<b>100 155</b>	<b>193 333</b>			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	4 456	5 431			
Handkassa	0	3 000			
	<b>4 456</b>	<b>8 431</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Fastighetsförsäkring	18 978	18 508			
Kabel-TV	7 118	0			
Avtal HSB	33 739	32 570			
Bredband	19 598	19 380			
Lön och sociala avgifter	26 472	26 472			
Ränteintäkter reversfordringar	9 608	7 663			
	<b>115 513</b>	<b>104 593</b>			
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Reversfordringar HSB Göteborg ek. för.	900 000	2 400 000			
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 190	0	2 222 518	686 645	-1 023 574
Tillkommande lägenhet	1 330	148 670			
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 130 945	107 370	1 023 574
Årets resultat					-1 085 220
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>117 520</b>	<b>148 670</b>	<b>1 091 573</b>	<b>794 015</b>	<b>-1 085 220</b>

R

## HSBs brf Johanneberg 1937 i Göteborg

	06-01-01	05-01-01
<b>Noter</b>	<b>06-12-31</b>	<b>05-12-31</b>

**Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	28343267254	4,9%	2007-03-01	5 701 319	61 804
Stadshypotek	28343447336	5,2%	2008-12-01	2 700 000	0
Stadshypotek	28343447340	3,4%	Rörligt	2 016 915	0
Stadshypotek	28343554894	2,8%	2007-10-30	2 673 000	27 000
				<b>13 091 234</b>	<b>88 804</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 002 430

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 647 214

**Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld **88 804** **115 804**

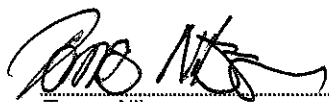
**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**


Källskatt	3 362	0
Arbetsgivaravgifter	3 056	0
	<b>6 418</b>	<b>0</b>

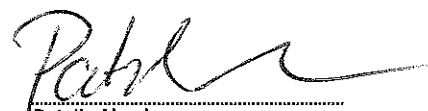
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

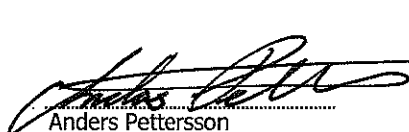
El	9 710	10 064
Revision	2 000	0
Fjärrvärme	51 800	59 387
Vatten	23 248	30 000
Sophämtning	16 088	20 000
Upplupna räntekostnader	40 854	34 848
Förutbetalda hyror och avgifter	248 245	273 256
	<b>391 945</b>	<b>427 555</b>

Göteborg, den 28/3-07

  
Tomas Nilsson


  
Bo Mattsson

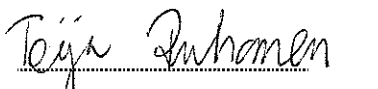
  
Patrik Abrahamsson

  
Anders Pettersson

  
Kågan Karlsson

Vår revisionsberättelse har 07-04-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Johan Svensson  
Av föreningen vald revisor

  
Teija Tuohinen  
Av BoRevision AB förordnad revisor



## 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 20061201-20061231. 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 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 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 20/4-2007



Johan Svensson  
Av föreningen vald revisor



Teija Ruhanen  
BoRevision

# HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1937

---

## Bilaga 1 - Inkomstskatt

Inkomstskatten för 2006 uppgick i 276 427 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, har inkomstbeskattningen på bostadsrättsföreningar dramatiskt under 2005 och 2006.

HSB driver, tillsammans med SBC och Riksbyggen, frågan om att avskaffa inkomstskatten mycket hårt. Något som den nya regeringen tog fasta på och avskaffade inkomstskatten för bostadsrättsföreningar till år 2007.

TN