

Styrelsen för HSB Brf Johanneberg 1937 i Göteborg

Org.nr: 757200-8899

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Brf Johanneberg 1937

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Mål och visioner

Bostadsrättsföreningen brf Johanneberg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg. Årsredovisningen är upprättad i SEK. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen äger två fastigheter, Johanneberg 42:1 (Hus 1 med adresserna Engdahlsgränd 2 samt Gibraltargatan 19A-D) och Johanneberg 42:2 (Hus 2 med adresserna Engdahlsgränd 4 samt Engdahlsgränd 4A-D), med sammanlagt 102 lägenheter och två affärslokaler. Den totala ytan på fastigheterna uppgår till 4 851m².

Parkeringsplatser

Föreningen har 23 parkeringsplatser och kötiden för att få en plats är för närvarande cirka 3 år. Månadsavgiften för en parkeringsplats var under 2021 250 kr, vilket är avsevärt billigare än boendeparkering i området (utan garanterad plats).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet

Under 2021 genomfördes slutligen projektet med att bygga balkonger på fastigheterna. Pandemin har medfört flera förseningar i projektet, men under året kunde arbetet genomföras med byggstart i januari och slutbesiktning i oktober. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes för att uppfylla myndighetskrav och åtgärda brister i anläggningen.

Trädgård

Trädgården har trots byggnadsarbetena kunnat användas ungefär som vanligt. Mindre ytor och gångvägar har periodvis blockerats av ställningar och materiel, men uteplatser och gräsmattor har varit tillgängliga.

Ekonomi

Då de medlemmar som beställt balkonger betalat in kostnaden för dessa under 2020 fanns vid årets början en skuld till medlemmarna. Huvuddelen av skulden reglerades under året genom att föreningen betalat fakturorna i projektet.

Underhåll, reparationer och investeringar

Föreningen avsätter varje år pengar till en yttre underhållsfond för att täcka periodiskt återkommande underhåll och för att sprida utgifterna jämnt under flera år. Det finns

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). Det totala underhållet uppgick år 2021 till 102 073 kr. Den totala reparationskostnaden år 2021 uppgick till 290 621 kr.

Förväntad framtida utveckling.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och därför lämnas avgiften oförändrad inför 2022. Under 2022 kommer föreningen att fortsätta arbetet enligt underhållsplanen. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att hålla en hög boendestandard.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2021. 26 personer deltog och röstlängden omfattade 22 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 178 medlemmar samt vid årets ingång 172 medlemmar. Föreningen har 102 lägenheter.

Under 2021 har totalt 17 lägenheter överlåtits varav fem 39m² (överlåtelsepris 2 128 500 kr - 2 800 000 kr), en 43m² (överlåtelsepris 3 250 000 kr). Sju 45,5m² (överlåtelsepris 2 700 000 kr - 3 375 000 kr), tre 57m² (överlåtelsepris 2 850 000kr - 3 400 000 kr) och en 99,50 m² (överlåtelsepris 5 300 000kr).

Styrelsen

Styrelsens sammansättning före ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2021

Post	Namn	Ansvarsområde
Ordförande	Tomas B. Nilsson	IT-ansvarig
Vice ordförande	Bo Mattsson	Fastighetsansvarig
Ledamot	Olle Höglblom	Bitr. Fastighetsansvarig
Ledamot	Annika Larsson	
HSB representant	Kågan Karlsson	
Suppleanter	Anna Bolling Kärrå Madeleine Swedner Liwia Larsson	Informationsansvarig

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2021

Post	Namn	Ansvarsområde
Ordförande	Tomas B. Nilsson	IT-ansvarig
Vice ordförande	Bo Mattsson	Fastighetsansvarig
Ledamot	Olle Höglblom	Bitr. Fastighetsansvarig
Ledamot	Annika Larsson	
Ledamot	Herman Denstedt	
HSB representant	Kågan Karlsson	
Suppleanter	Anna Bolling Kärrå Liwia Larsson Samuel Eksmo	Informationsansvarig

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två år och styrelsens suppleanter väljs på ett år. I tur att avgå alternativt kandidera för omval vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Olle Höglblom och Bo Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Tomas B. Nilsson, Bo Mattson, Olle Höglblom, Annika Larsson, Herman Denstedt och Kågan Karlsson, två i förening.

Kågan Karlsson ersattes av Klas Sjödelld som representant för HSB med början hösten 2021.

Revisorer

På föreningsstämman 2021 utsågs Johan Storm till revisor och Erik Karlsson till revisorsersättare. De har tillsammans med en av HSB Göteborg utsedd revisor verkat som revisorer.

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Till valberedningen för verksamhetsåret 2021/2022 utsågs Gunilla Klingberg (sammankallande), Klara Stenström och Lars Englund.

FLERSÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 433	3 429	3 453	3 445	3 443
Resultat efter finansiella poster i tkr	442	126	997	941	545
Balansomslutning i tkr	12 463	21 620	11 837	11 933	11 105
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	657	657	657	657	657
Fond för yttre underhåll tkr	4 624	4 581	3 940	3 280	2 973
Soliditet	58%	31%	56%	47%	42%
Räntekostnad kr/m ²	26	13	13	27	33
Belåning kr/m ²	887	913	939	1 172	1 196
Avsättning underhållsfond kr/m ²	143	143	139	139	139

Avgifter och hyror

När budget för år 2022 behandlades beslutade styrelsen om oförändrad årsavgift.

Resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021 uppgår, innan uttag ur underhållsfonden för räkenskapsårets underhåll och avsättning till underhållsfonden för kommande underhåll, till en vinst på 442 067 kr. Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	118 850	0	0	118 850
Upplåtelseavgifter	297 340	0	0	297 340
Fond för yttre underhåll	4 580 843	42 886	0	4 623 729
S:a bundet eget kapital	4 997 033	42 886	0	5 039 919
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 631 047	83 448	0	1 714 495
Årets resultat	126 334	-126 334	442 067	442 067
S:a ansamlad vinst/förlust	1 757 381	-42 886	442 067	2 156 562
S:a eget kapital	6 754 414	0	442 067	7 196 481

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat: 1 714 495 kr

Årets resultat: 442 067 kr

Summa: 2 156 562 kr

Styrelsen föreslår att stämman beslutar ta ut 102 073 kr ur underhållsfonden samt avsätta 695 000 kr till underhållsfonden i linje med budgeten som lades för 2021 som bland annat baseras på föreningens 5-års och 30-års planer rörande framtida underhåll.

Underhållsfonden kommer då att uppgå till $4\,623\,729 - 102\,073 + 695\,000 = 5\,216\,656$ kr. Årets resultat ($442\,067 + 102\,073 - 695\,000 = -150\,860$ kr) föreslås balanseras i ny räkning. Balanserat resultat kommer då att minska till 1 563 635 kr.

Disposition ur underhållsfonden: - 102 073 kr

Avsättning till underhållsfond: 695 000 kr

Balanserat resultat: 1 563 635 kr

Summa: 2 156 562 kr

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 433 271	3 428 839
Summa rörelseintäkter		3 433 271	3 428 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 068 371	-1 848 272
Underhållskostnader	Not 3	-102 073	-652 114
Övriga externa kostnader	Not 4	-208 874	-211 371
Personalkostnader	Not 5	-381 175	-319 261
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-178 587	-211 518
Summa rörelsekostnader		-2 939 080	-3 242 536
Rörelseresultat		494 191	186 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 326	3 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-55 450	-63 233
Summa finansiella poster		-52 124	-59 969
Årets resultat		442 067	126 334

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 7 379 835	7 558 422
Inventarier	Not 11 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 0	20 000
	<u>7 379 835</u>	<u>7 578 422</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	7 380 335	7 578 922
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 1 196	1 214
Övriga fordringar	Not 15 3 336 376	2 829 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 100 477	119 214
	<u>3 438 049</u>	<u>2 950 152</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 1 200 000	1 200 000
Kassa och bank	444 656	9 890 873
Summa omsättningstillgångar	5 082 706	14 041 025
Summa tillgångar	12 463 041	21 619 947

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	416 190	416 190
Underhållsfond	4 623 729	4 580 843
	<u>5 039 919</u>	<u>4 997 033</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 714 495	1 631 047
Årets resultat	442 067	126 334
	<u>2 156 562</u>	<u>1 757 381</u>
Summa eget kapital	7 196 481	6 754 414
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 1 196 048	1 566 266
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 107 268	2 864 010
Leverantörsskulder	228 343	143 439
Skatteskulder	13 494	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 210 660	9 731 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 510 746	560 567
	<u>4 070 511</u>	<u>13 299 267</u>
Summa skulder	5 266 559	14 865 533
Summa Eget kapital och skulder	12 463 041	21 619 947

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 38 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % 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 anställda under året.

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 101 784	3 101 784
Hyror	180 767	176 734
Övriga intäkter	150 720	150 321
	3 433 271	3 428 839
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	363 109	252 141
Reparationer	290 621	429 627
El	130 936	88 221
Uppvärmning	547 531	445 507
Vatten	182 793	159 535
Sophämtning	119 283	127 710
Övriga avgifter	43 119	38 150
Förvaltningsarvoden	197 190	189 628
Övriga driftskostnader	193 789	117 753
	2 068 371	1 848 272
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	90 896
VVS	20 000	16 000
Byggnad utvändigt	0	116 516
Markytor	0	375 000
Utrustning	82 073	53 702
	102 073	652 114
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	161 928	158 868
Medlemsavgifter	39 600	39 600
Övriga externa kostnader	7 346	12 903
	208 874	211 371
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	116 245	107 977
Valberedning	4 005	3 921
Revisorsarvode	4 671	4 575
Löner och andra ersättningar	194 770	145 039
Sociala kostnader	61 485	57 749
	381 175	319 261
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	174 000	174 000
Markanläggningar	4 587	4 587
Inventarier	0	32 931
	178 587	211 518
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	3 326	3 264
	3 326	3 264
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	53 946	61 740
Övriga finansiella kostnader	1 504	1 493
	55 450	63 233
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	442 067	126 334
Avsättning till underhållsfond	-695 000	-695 000
Disposition ur underhållsfond	102 073	652 114
Resultat efter underhållspåverkan	-150 860	83 448

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 050 088	15 050 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 050 088	15 050 088
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 088 016	-7 914 016
Årets avskrivningar	-174 000	-174 000
Utgående avskrivningar	-8 262 016	-8 088 016
Bokfört värde byggnader	6 788 072	6 962 072
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	154 022	154 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 022	154 022
Ingående ackumulerade avskrivningar	-135 672	-131 085
Årets avskrivningar	-4 587	-4 587
Utgående avskrivningar	-140 259	-135 672
Bokfört värde markanläggningar	13 763	18 350
Bokfört värde mark	578 000	578 000
Bokfört värde byggnader och mark	7 379 835	7 558 422
Taxeringsvärde för Johanneberg 42:1 och 42:2		
Byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
Byggnad - lokaler	688 000	688 000
	57 688 000	57 688 000
Mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
Mark - lokaler	623 000	623 000
	99 623 000	99 623 000
Taxeringsvärde totalt	157 311 000	157 311 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	14 172 300	14 172 300
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 590 391	1 590 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 590 391	1 590 391
Ingående avskrivningar	-1 590 391	-1 557 460
Årets avskrivningar	0	-32 931
Utgående avskrivningar	-1 590 391	-1 590 391
Bokfört värde	0	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	20 000
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	1 196	1 214			
	1 196	1 214			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 179 826	2 687 787			
Skattefordringar	0	1 787			
Skattkonto	156 550	140 150			
	3 336 376	2 829 724			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	99 550	118 289			
Upplupna intäkter	927	925			
	100 477	119 214			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-08-31	2022-08-31	12 mån	0,30%	900 000
HSB Göteborg HSB	2022-02-28	2022-05-28	3 mån	0,10%	300 000
					1 200 000
Fastränteplacering					1 200 000
					1 200 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Stadshypotek	379182	1,56%	2022-10-30	1 566 266	27 160
*Stadshypotek	467769	0,95%	2022-03-03	1 457 066	15 864
Stadshypotek	653389	1,05%	2025-03-01	1 279 984	83 936
				4 303 316	126 960
Nästa års amortering beräknas uppgå till					126 960
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					2 980 308
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					3 107 268
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 196 048
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 668 516
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		0			12 621
Arbetsgivaravgifter		0			13 218
Övriga kortfristiga skulder		210 660			9 705 412
		210 660			9 731 251

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 089	4 865
Övriga upplupna kostnader	198 161	253 436
Förutbetalda hyror och avgifter	308 496	302 266
	510 746	560 567

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Tomas Nilsson

Annika Larsson

Bo Mattsson

Herman Denstedt

Klas Sjärdell

Olle Högblom

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Storm
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor