

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Allmänt om verksamheten	2
Föreningens fastigheter	2
Underhåll, reparationer och investeringar	2
Underhåll	2
Investeringar	3
Föreningsfrågor	3
Förtroendevalda vid ordinarie föreningsstämmor 11 juni 2019 resp. 23 juni 2020	3
Löpande styrelsearbete	4
Viktiga händelser år 2020	4
Ekonomi	5
Ekonomisk ställning och resultat	6
Föreningens lånebild	6
Förändringar i eget kapital	7
Resultaträkning	7
Nettoomsättning	7
Kostnader	7
Årets resultat	7
Årets resultat efter avsättning	7
Balansräkning	8
Tillgångar	8
Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Not 1 Redovisningsprinciper	9
Not 2 Nettoomsättning	9
Not 3 Driftskostnader	10
Not 4 Personal	10
Not 5 Underhållskostnader	11
Not 6 Avskrivningar av tillgångar	11
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter	11
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	11
Not 9 Byggnader	11
Not 10 Markanläggning	12
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	12
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar	13
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13
Not 14 Kassa bank	13
Not 15 Fördelning av föregående års resultat	13
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut	13
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14
Not 18 Övriga noteringar	14
Namnunderskrifter	14
Revisionsberättelse	15
Bilagor; Basdata och nyckeltal, statistik och diagram	17-26

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Förvaltningsberättelse

för

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936, org. nr 757200-8865

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Johanneberg är ett privatbostadsföretag med syftet att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens fastigheter

Byggnadsstilen är i 1930-talets funktionalistiska anda och arkitekt är Erik Friberger, som var Länsarkitekt i Göteborg och en av Sveriges ledande funktionalister. Varje byggnad består av 4 våningar med källare, vind och en längsgående takterrass.

Föreningen består av tre fastigheter:

- Gibraltargatan 21A-E, 60 lägenheter och tre kommersiella lokaler.
- Eklandagatan 67A-D, 48 lägenheter.
- Lindströmsgatan 3A-D, 48 lägenheter.

Uppgifter för olika typer av lägenheter finns i Bilaga 6:1.

Föreningen har 28 bilplatser som hyrs ut till medlemmarna för 250 kr/mån.

Kontaktuppgifter för föreningen och dess styrelse finns samlade i Bilaga 1:1, service- och förvaltningsfunktioner listas i Bilaga 1:2 och basdata för byggnaderna i Bilaga 1:3, medan övriga funktioner och nyttigheter fördelade på byggnader, är sammanställda i Bilaga 1:4.

Underhåll, reparationer och investeringar

Underhållsplan köps av HSB Göteborg, och är en uppdatering av egen underhållsplan som finns för byggnader. Föreningen har två egna uppdaterade underhållsplaner, en för trädgård och markanläggning samt en för lägenheternas badrum.

Underhåll

Totalt har periodiskt underhåll av byggnader med beloppet 470 211 kr (not 5) utförts, som periodiskt underhåll med beloppen fördelade som

- 65 628 kr föreningens delvis stadgebundna del för badrumsrenoveringar av 4 badrum
- 396 117 kr, byte av stängningsventiler i varm- och kallvattensystemet, med isoleringsarbete
- 8 466 kr, värme- och avloppsreparationer i lägenheter.

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Investeringar

Investeringar större än 20 000 kr som färdigställts 2017 till 2020 och pågående, ännu ej färdigställda:

- Inrättandet av ett brandsäkert pappersarkiv, färdigställs under 2021. Kostnad hittills 67 487 kr.
- Under 2015 har arbete påbörjats med omläggning av det horisontella avloppsnätet i källaren i byggnaden Eklandagatan, som stammar från 1936-37. Nya rör och dränering, kostnad ca 165 kkr och håltagning i golv, kostnad ca 30 kkr har utförts. Konsultkostnader ca 98 kkr. Arbetet beräknas bli färdigställt under 2021. Upparbetad utgift är hittills 340 730 kr.
- Arbete pågår även med horisontella avloppsnätet i källaren i byggnaden Lindströmsgatan, färdigställs under 2021. Utgift hittills är 151 539 kr för konsultarbete och förundersökningar.
- Påhängsfasaden har uppvisat skador på grund av att rostande armeringsjärn spränger sönder betongskiktet och orsakar brottytor. För att motverka ytterligare skador, har, under 2015, dessa brottytor målats i väntan på en fullständig ommålning av fasaderna. Kostnaden för detta har täckts med underhållsfondmedel. Ett investeringsprojekt troligen med täckning med fiberskivor har påbörjats, investeringskostnad hittills 27 679 kr.
- Bilplatsprojekt och kulvertprojekt pågår och sammanlagda investeringsutgifter hittills för dessa projekt är 965 800 kr.
- Inköp av ny torktumlare till Eklandagatan inklusive omplacering, 37 977 kr.
- Montering av förstärkningsprofiler för vindsdörrar, 41 250 kr.

Föreningsfrågor

Förtroendevalda vid ordinarie föreningsstämmor 11 juni 2019, resp. 23 juni 2020

Förtroendevalda verksamma fram till stämman juni 2020 2020 års stämma maj-juni 2021.

Styrelse

Ordförande	Catherine Jonsson*	Catherine Jonsson*
Ledamot	Martin Emander	Veronika Knudsen
Ledamot och Ekonomiansvarig	Sture Andersson*	Sture Andersson*
Ledamot och Vice ordförande	Marcus Hedenström*	Oscar Möller
Ledamot	Anders Rimbäck*	Anders Rimbäck*
Ledamot och sekreterare		Marcus Hedenström*
Ledamot	Jacob Wergeland	
HSB-representant och ledamot	Kågan Karlsson	Kågan Karlsson
1:e Suppleant och Sekreterare	Sven Christensson*	
1:e Suppleant		Håkan Wignell
2:e Suppleant	Håkan Wignell	Daniel Nilsson
3:e Suppleant	Christoffer Axelsson	Jonna Smiding
4:e Suppleant	Daniel Nilsson	Pania Tiemori

*två i förening, har tecknat föreningens firma under aktuell mandatperiod.

Revisorer

Ordinarie föreningsrevisor	Lennart Halvordsson	Roeland Costenoble
Suppleant föreningsrevisor	Torsten Axberg	Torsten Axberg

Valberedning

Ledamot	Torsten Axberg**	Torsten Axberg**
Ledamot	Oscar Möller	Sven Christensson

**Ordförande (sammankallande).

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Styrelseledamöter väljs för en mandatperiod om två år. Valda, med ett återstående år, är Catherine Jonsson, Oscar Möller och Sture Andersson. I tur att avgå är ledamöterna, Anders Rimbäck, Marcus Hedenström och Veronika Knudsen.

Övriga förtroendevalda är valda med en mandatperiod om ett år

Under år 2020 efter tillträdet vid föreningsstämman har 6 styrelsemöten genomförts. Under år 2021 kommer troligen 5 styrelsemöten att genomföras fram till den ordinarie stämman i maj - juni 2021.

För uppdrag som extern revisor har HSBs Riksförbund förordnat BoRevision.

Den ordinarie föreningsstämman den 23 juni 2020, avseende 2019 års verksamhet genomfördes, på grund av den rådande pandemin, som en poströststämma. Vid stämman deltog 28 medlemmar inklusive HSB-representant.

Föreningens representant i HSBs fullmäktige har varit ordföranden, med resterande styrelsemedlemmar som suppleanter.

Löpande styrelsearbete

Styrelsen är starkt involverad i föreningens dagliga skötsel och mycket underhålls- och administrativt arbete sköts i föreningens egen regi. Föreningens förtroendeman, Anders Bergström utför en stor del av det löpande administrativa arbetet, som bokföring, inklusive betalning av fakturor, budgetarbete, bokslut och övrig ekonomiadministration. Avskrivnings- och underhållsplaner upprättas och avisering av månadsavgifter övervakas. Han har även ansvarat för bokning av Gillestugan.

Föreningen hade vid årets slut 269 medlemmar och därtill kommer HSB Göteborg som en medlem. Medlemmarna har inga obligatoriska arbetsuppgifter inom föreningen.

Föreningens nya stadgar som antogs av Bolagsverket i feb. 2019 har tillämpats fullt ut under år 2020.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad, år 2007 av Trygg Hansa och från år 2008 av Länsförsäkringar. Varje medlem får teckna en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Viktiga händelser år 2020

Som ett förebyggande projekt pågår ett arbete med att ersätta den 85 år gamla värmekulverten mellan husen Eklandagatan och Lindströmsgatan, eftersom ett bortfall av förbindelsen skulle skapa väldigt stora olägenheter. Samtidigt är det mycket angeläget att åtgärda de vildvuxna planteringarna på båda sidor av gatan Lindströmsgatan. Då behovet av parkeringsmöjligheter för föreningens medlemmar är otillräckligt väcktes ett förslag om utbyggnad av bilplatser på västra sidan av Lindströmsgatan. En extrastämma beslutade hösten 2013 att bygga nya bilplatser på den västra sidan av Lindströmsgatan. Eftersom våra byggnader är arkitektoniskt högt ansedda, kräver byggnadsnämnden, en för området passande utformning.

Som anpassning till kommande krav förses platserna med laddstolpar för elbilar, alternativt med möjlighet att enkelt komplettera med laddstolpar i framtiden. Som ett led i att vara delaktig i Sveriges satsningar på alternativa energiformer kommer kulvertdragningen kompletteras med extra förbindelser för att möjliggöra installation av solcells-/värmeåtervinningssystem, som kan bli aktuella i samband med nära förestående fasad- och terrassrenoveringar. Dagvattenavloppet behöver dessutom förnyas.

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Avtal tecknat med AFAB. Anbudspris 2 981 200 kr inklusive mom.

Kostnader för ändringar och arbeten utöver entreprenörens anbud:

- Förändringar och extraarbeten tillkomna efter beställning avdrag och tillägg, netto ca 1 100 000 kr
- Konsultkostnader WSP och besiktningar ca 550 000 kr
- Egenadministrerade tilläggsavgifter och tilläggarbeten 300 000 kr

Gamla parkeringsplatser och trädgårdsrestaurering, 670 kkr finns avsatt i underhållsfond.

Kulvert för värme finns ca 200 kkr avsatt i underhållsfond. Kulvert för solcells-

/värmeåtervinningssystem finansieras som investering. Utvidgning av parkeringsområdet finansieras med investering vars avskrivningskostnader täcks av användaravgifter. Laddstolpar ca 200 kkr i investering, finansieras som investering vars avskrivningskostnader skall täckas av användaravgifter.

Arbetet startade i november 2020 och kommer att fullföljas under juni 2021.

Planering avloppsomläggning av stamavlopp under bottenplatta i byggnaderna Eklandagatan och Lindströmsgatan pågår, varvid renovering av tvättstugorna Eklandagatan och Lindströmsgatan planeras.

Ekonomi

Föreningen valde 2014 att ansluta sig till K3-metoden enligt Bokföringsnämndens direktiv för bokföring av investeringskostnader, för alla större investeringar. Denna innebär att byggnader och byggnadsdelar, lånefinansieras och bokförs som investering, och kostnadsförs med avskrivningar, utgående från beräknad livslängd.

Styrelsen har överblick med hjälp av underhållsplanen över framtida underhåll och har nyttjat ackumulerade likvida medel till nyinvesteringar och i viss mån låneamortering, med resultatet att fonden för yttre underhåll är underfinansierad. Effekten av detta är en påtaglig minskning av räntekostnaderna. Vid behov måste då en utökning av lån ske för att fullt ut finansiera uttag ur fonden.

De nya stadgarna innebär att föreningen kan avgiftsbelägga andrahandsuthyrningar. Styrelsen har beslutat att fr.o.m. maj 2019 skall avgiften vara 200 kr per månad, och faktureras årsvis.

Se även Not 1 Redovisningsprinciper, och bilaga 2:2.

I bilaga 3:1 redovisas hur årsavgifterna och de viktigaste kostnadsslagen per kvadratmeter har varierat de senaste 12 åren. I bilaga 6:1 anges lägenheternas olika andelstal för en mer exakt bestämning av månadsavgiften per kvadratmeter för alla lägenhetstyper. Andelstalet för en lägenhet multiplicerat med föreningens årskostnad eller årsintäkt, ger årskostnad respektive årsintäkt för aktuell lägenhet.

I bilaga 6:2 finns en sammanställning av föreningens amorteringar sedan år 1973, som kan användas som underlag för beräkning av enskilda bostadsrättshavares kapitaltillskott till föreningen.

Den lilla kontorslokalen, lokal 1002, har varit uthyrd på korttidskontrakt under åren 2015 - 2020. Lokalen fick ny hyresgäst i augusti efter två månaders bortfall.

Årsavgiften har behållits oförändrad för år 2021. År 2021 kommer antalet bilplatser öka till totalt 38 som hyrs ut till medlemmarna för 300 kr/mån.

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Ekonomisk ställning och resultat

Månadsavgiften behölls oförändrad den 1 januari 2020, höjdes senast med två procent 1 januari 2014. Diagrammet i bilaga 5:4 visar utvecklingen under 20 år. Man kan notera att först 2012 nådde avgiften upp till 1998 års nivå, därefter har den endast ökat med två procent. Texterna till diagrammen 5:4 – 5:7 innehåller även utredningar på hur framtida utveckling kan väntas påverka årsavgiften. Månadsavgiften, täcker kostnader för värme, vatten och avlopp, renhållning (sophämtning mm), administration, medlemsavgift HSB Gbg, yttre fastighetsskötsel, gemensam el, snöskottning och vissa TV-kanalavgifter. Medlemmarna betalar sitt eget elabonnemang och sin egen elförbrukning.

Driftskostnaderna redovisas i not 3 och är de kostnader som direkt påverkas av föreningens medlemmar. Bilaga 5:1 visar driftkostnaderna i diagramform, där kostnader för inköp av Internet till medlemmar är exkluderade vid presentationen, eftersom de matchas ut av intäkter av försäljning till medlemmar. Löner och arvoden omfattar löner till extra fastighetsskötare, extra personal samt arvode till styrelse, förtroendeman, revisorer och valberedning inkl. arbetsgivaravgifter samt diverse övriga personalkostnader. Fastighetsskötsel innehåller fastighetsskötsel, skötsel av soprum, trädgårdsskötsel, materialkostnad intern fastighetsskötsel, och förbrukningsmaterial/-inventarier. Förvaltningskostnader omfattar kontorsmaterial, telefon-/porto-/datorkostnader, administrationsarvode (bokföring, bokslut, månadsavgiftsavisering) och diverse förvaltningskostnader.

I bilaga 5:2 redovisas driftskostnaderna för verksamhetsåret fördelade på olika kostnadsgrupperingar.

Fastighetsskatten för bostadsrättsföreningar är, för närvarande, 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder, och 1,0 % av taxeringsvärdet för kommersiella lokaler. Bostadsskatten är begränsad till 1 429 kr per hushåll (kommunal bostadsavgift) år 2020

Taxeringsvärdena för fastigheter, se not 9, är nya från och med år 2019 och gäller t.o.m. år 2021. Värdena för våra bostäder är 226 000 000 kr och våra lokaler 2 750 000 kr, summa 228 750 000 kr. För år 2020 blir fastighetsskatten 248 995 kr

De likvida medlen beräknade som kassa- och bankmedel plus de kortfristiga fordringarna minus de kortfristiga skulderna visas i bilaga 5:3, och uppgick vid årets början till 10 642 257 kr och vid årets slut till 11 459 672 kr. Föreningens likvida bankmedel har under 2020 i möjligaste mån varit placerade på räntebärande konton hos följande penninginstitut och med 32 607 kr i avkastning. Se även not 7.

• Collector Finance & Law med	61 kr	obunden inlåning med ränta på f.n.	0,70%
• Collector Finance & Law med	92 130 kr	bunden inlåning till 14 nov 2021, rta	1,25%
• Collector Finance & Law med	269 073 kr	bunden inlåning till 19 ju 2021, rta	1,40%
• Collector Finance & Law med	594 322 kr	bunden inlåning till 3 sep 2021, rta	1,50%
• Lantmännen Finans med	832 878 kr	obunden inlåning med ränta på f.n.	0,30%
• SBAB med	879 269 kr	obunden inlåning med ränta på f.n.	0,30%
• Marginalen Bank med	895 236 kr	obunden inlåning med ränta på f.n.	0,65%
• Landshypotek med	793 346 kr	obunden inlåning med ränta på f.n.	0,35%
• Resurs Bank med	780 273 kr	obunden inlåning med ränta på f.n.	0,60%
• Avanza med	10 000 kr	obunden inlåning med ränta på f.n.	0,00%
• HSB Göteborg, fasträntekonto	400 000 kr	bunden inlåning till 30 apr 2021, rta	0,25%

Summa penninginstitutsplaceringar 5 546 588 kr

FÖRENINGENS LÅNEBILD JANUARI - MARS 2021, se även not 16

• Handelsbanken, 2-års fast ränta till 30 apr 2022	0,92	procent på	7 179 644	kronor
• Handelsbanken, 3 månaders fast ränta, 29 jan	0,65	procent på	4 847 356	kronor
• Handelsbanken, 3 månaders fast ränta, 4 mars	0,65	procent på	6 800 000	kronor
Amortering under verksamhetsåret	0 kr	Total lånesumma	18 827 000	kronor

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2020
2019

Eget kapital, Ingående saldo:

- Bundet eget kapital: Insatser	175 220	175 220
- Bundet eget kapital: Ingående värde för fond för yttre underhåll	11 872 924	11 032 230
- Fritt eget kapital: Balanserade vinstmedel från föregående år	171 399	592 184
- Fritt eget kapital: Resultat föregående år	530 881	419 909
Eget kapital, Ingående saldo:	12 750 424	12 219 543

Fonden för yttre underhåll: Årets utförda underhåll och budgeterad avsättning bokförs på fonden, motkonto Ackumulerat balanserat resultat, i enlighet med stadgarna.

- Fond för yttre underhåll: Ingående värde	11 872 924	11 330 323
- Fond för yttre underhåll: Avsättning, enligt underhållsplan	600 000	600 000
- Fond för yttre underhåll: Uttag under året	-470 211	-57 399
Utgående värde för fond för yttre underhåll	12 002 713	11 872 924

Balanserat resultat:

- Balanserat resultat: Ingående saldo	702 280	714 000
- Balanserat resultat: Nettouttag(+)/avsättning(-), till fond	-129 789	-542 601
Utgående ackumulerat balanserat resultat blir	572 491	171 399

Fritt eget kapital: Utgående ackumulerat balanserat resultat

Fritt eget kapital: Årets resultat

Till stämmans förfogande står beloppet

Styrelsens förslag: Detta belopp blir nästa års Ingående balanserat resultat

Eget kapital, Utgående saldo:

- Bundet eget kapital: Insatser	175 220	175 220
- Bundet eget kapital: Ingående värde för fond för yttre underhåll	12 002 713	11 872 924
- Fritt eget kapital	784 045	702 280
Eget kapital, Utgående saldo	12 961 978	12 750 424

Årets resultat minus nettoavsättningen till fonden

är den del av årets resultat som påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska ställning

Resultaträkning

NETTOOMSÄTTNING

Not 2

2020
2019

KOSTNADER

Fastighetskostnader

Driftskostnader	Not 3, 4	-2 513 613	-2 553 935
Underhållskostnader	Not 5	-470 211	-57 399
Fastighetsskatt		-248 995	-240 935
Avskrivning av tillgångar	Not 6	-1 367 334	-1 496 484

Summa Fastighetskostnader

-4 600 153
-4 348 753

RÖRELSERESULTAT

323 852
602 840

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 098	30 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-145 396	-102 374

Summa Finansiella poster

-112 298
-71 959

ÅRETS RESULTAT

211 554
530 881

Efter avsättning till underhållsfond

Årets resultat	211 554	530 881
Avsättning	-600 000	-600 000
Uttag	470 211	57 399

ÅRETS RESULTAT efter avsättning

81 765
-11 720

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader exkl. pågående ombyggnationer	Not 9, 18	17 297 964	18 559 964
Pågående ombyggnationer	Not 9	742 932	661 445
Mark		837 000	837 000
Markanläggning	Not 10, 18	994 115	435 519
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	456 795	440 739
		20 328 806	20 934 667
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Göteborg Ek.fören.		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 329 306	20 935 167
Omsättningstillgångar Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar och Månadsavgiftsfordringar		67 052	36 788
Avräkningskonto HSB Göteborg		405 688	386 476
Skattekonto		171 031	80 596
Placeringsinstitut		5 546 588	5 515 203
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	385 501	382 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	135 721	144 499
		6 711 581	6 545 796
Omsättningstillgångar Kassa och Bank	Not 14	6 148 553	5 216 807
Summa omsättningstillgångar		12 860 134	11 762 603
SUMMA TILLGÅNGAR		33 189 440	32 697 770
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital: Bundet eget kapital			
Insatser		175 220	175 220
Fond för yttre underhåll	Not 15	12 002 713	11 872 924
		12 177 933	12 048 144
Eget kapital: Fritt eget kapital			
Balanserat resultat. Årets utgående saldo	Not 15	572 491	171 399
Årets resultat		211 554	530 881
Balanserat resultat. Nästa års ingående saldo		784 045	702 280
Summa eget kapital		12 961 978	12 750 424
Långfristiga skulder			
Långfristiga Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 179 644	18 827 000
Summa långfristiga skulder		7 179 644	18 827 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 647 356	0
Leverantörsskulder		79 702	34 835
Skatteskulder		19 512	16 830
Övriga kortfristiga skulder		105 916	114 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 195 332	953 707
		13 047 818	1 120 346
Summa skulder		20 227 462	19 947 346
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		33 189 440	32 697 770

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år

Redovisningsvaluta

Redovisningen är upprättad i svenska kronor

Byggnader

Investeringsprojekt finansieras vid behov med lån som amorteras. Projekten kostnadsförs som avskrivningar med avskrivningstider som motsvarar uppskattade livslängder.

Årets avskrivning för byggnader enligt plan är 1 262 000 kronor.

Inventarier

Maskiner och inventarier avskrivs linjärt enligt plan över 3-20 år baserat på anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Som komplement till lånefinansiering av investeringsprojekt, sätter föreningen av medel till en fond för yttre underhåll, avsedd att finansiera framtida byggnadsunderhåll.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Föreningens intäkter består av hyresintäkter och årsavgifter och periodiseras över intäktsperioden.

Inkomstskatt

Räntor på sparad kapital (i underhållsfond), avsett för framtida underhåll beskattas inte.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 237 140	4 237 140
Hyror lokaler	398 183	418 018
Hyror biluppställningsplatser	72 250	83 600
<i>Summa årsavgifter och hyror</i>	<i>4 707 573</i>	<i>4 738 758</i>
Försäljning till medlemmar och hyresgäster	8 121	12 001
Avgift andrahandsupplåtelser	19 100	7 400
Bredbandsintäkter	173 277	175 817
Tele/data kabelintäkter	7 500	11 000
Övrigt. Öresavrund.	8 434	6 617
<i>Summa försäljningar</i>	<i>216 432</i>	<i>212 835</i>
Summa nettoomsättning	4 924 005	4 951 593

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Not 3 Driftskostnader	2020	2019
Personalkostnader enligt specifikation i not 4	479 434	416 002
Diverse personalkostnader inkl. avgift Fora	8 414	5 489
Revisionsarvode (revisionsbyrå)	19 031	29 345
Sakförsäkringspremie, fastighetsförsäkring	86 436	77 934
Fjärrvärme	640 712	715 814
Elnät, elenergi	124 651	155 964
Vatten	262 157	267 167
Renhållning	119 828	130 349
Container för de boende, ersätter grovsoprum	17 382	9 732
Fastighetsskötsel, inhyrda företag	62 762	57 728
Skötsel av soprum, inhyrt företag	20 189	31 989
Trädgårdsskötsel	25 524	20 680
Trappstädning	81 401	87 594
Snöskottning, sopning av gångbanor	49 564	53 423
Fönsterputsning	25 593	15 279
Reparationer maskiner & inventarier	1 019	15 518
Reparationer av byggnader, ej planerat underhåll	54 840	26 811
Materialkostnad fastighetsskötsel	45 250	22 499
Administrationsarvode bokföring, underhållsplan, bokslut	15 696	55 458
Föreningsavgifter; medlemskap i HSB	55 800	52 800
Förvaltningsarvode avisering månadsavg. HSB Göteborg	58 780	52 647
Föreningsstämma och årsredovisningskopiering, kostn. information	13 993	8 199
Inköp till medlemmar	3 629	4 870
TV-kanalskostnader	64 761	63 497
Internetkostnader	76 020	88 860
Kontorsmaterial	12 609	7 825
Telefon- och portokostnader	4 871	5 121
Datorkostnader	34 605	33 546
Kostnader för vattenskador, övrigt	48 662	41 795
Summa driftskostnader	2 513 613	2 553 935

Not 4 Personal

Antal personer som haft någon form av anställning under året med minst 1 timmes arbetstid, visstidsanställda och arvodestid	4	4
---	---	---

Arbetad tid med löneersättning som andel av årsarbetstiden 2000 h, varav ca 200 h semester

- för löpande arbeten	99%	77%
- för projektarbeten	6%	8%

Arvoden

- Fast styrelsearvode	16 400	14 800
- Ersättning styrelsemöten	49 200	55 400
- Revisorsarvode (förtroendevald). Valberedningsarvode	10 000	10 000
Summa arvoden	75 600	80 200

Löneersättningar för löpande arbete, förda som driftskostnader

- lön till styrelsemedlemmar för arbete utöver styrelseuppdraget	31 021	26 599
- löneersättning vicevärd/förtroendeman	228 000	204 915
- löneersättning till övriga anställda	39 464	14 540
Summa löneersättningar som kostnadsförs för året	298 485	246 054

Summa arvoden och löner förda som driftskostnader	374 085	326 254
- Sociala avgifter för arvoden och löner förda som driftskostnader	105 349	89 748
Summa löner/arvoden inkl. soc. avgifter förda som driftskostn.	479 434	416 002

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Kostnader för projektarbeten som bokförs på respektive projekt och skrivs av enligt avskrivningsplan för tillgången		2020	2019
- lönersättningar för arbete utfört av styrelsemedlemmar		0	3 847
- lönersättningar för arbete utfört av övriga anställda		20 378	23 085
- sociala avgifter för projektarbeten		6 402	7 645
Totala löner och arvoden exkl. sociala avgifter		394 463	353 186
Totala sociala avgifter för löner och arvoden		111 751	97 393
Totala löner och arvoden inkl. sociala avgifter		506 214	450 579
Not 5 Underhållskostnader			
Periodiskt underhåll enligt plan, byggnader		470 211	57 399
Summa underhållskostnader		470 211	57 399
Not 6 Avskrivning av tillgångar			
	Årets avskrivn%		
Materiella anläggningstillgångar byggnader	2,1-13,1	1 262 000	1 380 193
Markanläggningstillgångar	5,0	10 482	10 481
Inventarier, verktyg & installationer	3 - 25	94 852	105 810
Summa avskrivningar		1 367 334	1 496 484
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Ränta, placeringskonton		32 607	29 757
Ränteintäkter kundfordringar		491	658
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter		33 098	30 415
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter			
Kostnadsräntor, långfristiga skulder till kreditinstitut		-145 378	-102 349
Kostnadsränta, Skattekonto		-18	-25
Summa räntekostnader och liknande resultatposter		-145 396	-102 374
Not 9 Byggnader			
Ursprungligt anskaffningsvärde		1 103 000	1 103 000
Investeringar i ROT-ombyggnad år 1983		17 850 346	17 850 346
Investeringar i ombyggnader fram till bokslutsåret, t.ex. soprum, datanät, dränering, restauranglokal, avloppsomläggning Gibraltarg.		13 300 235	13 448 448
Ingående anskaffningsvärde för bokslutsåret den 1 januari		32 253 581	32 401 794
Årets investeringar		81 487	46 062
Pågående ombyggnationer, omfört till markanläggning		0	-194 275
Utgående ack. anskaffningsvärde byggnader den 31 december		32 335 068	32 253 581
Ingående ackumulerade avskrivningar den 1 januari		-13 032 172	-11 651 979
Årets avskrivningar		-1 262 000	-1 380 193
Utgående ack. avskrivningar byggnader den 31 december		-14 294 172	-13 032 172
Bokfört värde, byggnader		18 040 896	19 221 409
Pågående ombyggnationer, inkluderade i anskaffningsvärdet		742 932	661 445
Bokfört värde, byggnader exkl pågående ombyggnationer		17 297 964	18 559 964

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Taxeringsvärde för privatbostäder och kommersiella lokaler	2020	2019
Fastighet Johanneberg 45:1, Gibraltarg. 21A-D		
Privatbostäder, byggnad	31 000 000	31 000 000
Kommersiella lokaler (lokal 1001 & 1002), byggnad	2 044 000	2 044 000
Privatbostäder, mark	49 000 000	49 000 000
Kommersiella lokaler (lokal 1001 & 1002), mark	706 000	706 000
Fastighet Johanneberg 45:2, Eklandag. 67A-D		
Privatbostäder, byggnad	29 000 000	29 000 000
Privatbostäder, mark	47 000 000	47 000 000
Fastighet Johanneberg 44:5, Lindströmsg. 3A-D		
Privatbostäder, byggnad	27 000 000	27 000 000
Privatbostäder, mark	43 000 000	43 000 000
Summa samtliga byggnader	89 044 000	89 044 000
Summa, all mark	139 706 000	139 706 000
Taxeringsvärde totalt	228 750 000	228 750 000

Fastighetsskatten

Kommersiella lokaler 1% av taxeringsvärdet		27 500	27 500
Bostäder 0,3% begränsad till, per hushåll	1 429 kr 155 hushåll	221 495	213 435
Fastighetsskatt totalt		248 995	240 935

Not 10 Markanläggning

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	den 1 januari	510 137	209 628
Årets anskaffning		569 078	106 234
Pågående ombyggnationer, omfört från byggnad		0	194 275
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	den 31 december	1 079 215	510 137

I anskaffningsvärdet ingår pågående projekt med

Ingående ackumulerade avskrivningar	den 1 januari	-74 618	-64 137
Årets avskrivning		-10 482	-10 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	den 31 december	-85 100	-74 618

Bokfört värde, markanläggning

994 115 435 519

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	den 1 januari	3 039 615	3 059 106
Årets anskaffning		110 908	116 303
Årets utrangering (skrotning)		0	-135 794
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	den 31 december	3 150 523	3 039 615

I anskaffningsvärdet ingår pågående projekt med

Ingående ackumulerade avskrivningar	den 1 januari	-2 598 876	-2 628 860
Årets avskrivning		-94 852	-105 810
Årets utrangering (skrotning)		0	135 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	den 31 december	-2 693 728	-2 598 876

Bokfört värde, inventarier, verktyg och installationer

456 795 440 739

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar	vid årsslut	2020	2019
Brf Johanneberg 1937		11 425	11 425
Fordringar anställda, personal		35 070	34 882
Fordringar försäkringsbolag		328 617	328 617
Övriga kortfristiga fordringar		10 389	7 310
Summa övriga kortfristiga fordringar		385 501	382 234
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	vid årsslut		
Förutbetalda TV-avgifter, 1:a kvartalet nästa år		16 210	16 210
HSB avisering 1:a kvartalet nästkommande år		12 469	17 706
Fastighetsförsäkring nästkommande år		88 857	86 436
BLadmin bokföringsprogram		6 644	6 655
Förutbetalda räntekostnader		0	5 329
Upplupen ränta på fast inlåning		5 253	5 563
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter, P-avgifter		6 288	6 600
Summa förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		135 721	144 499
Not 14 Kassa och bank	vid årsslut		
Transaktionsbankkonto		5 374 725	4 301 123
Placeringskonto		3 413	3 413
Nordea		136 128	136 128
Handelsbanken		523 216	664 886
Plusgiro		111 071	111 256
Summa kassa & bank		6 148 553	5 216 807
Not 15 Fördelning av resultat			
Fond för yttre underhåll	Ingående saldo	11 872 924	11 330 323
Uttag(-)/Avsättning(+) ufond		129 789	542 601
Fond för yttre underhåll	Utgående saldo	12 002 713	11 872 924
Balanserat resultat, föregående år, efter avs.		171 399	294 091
Föregående års resultat		530 881	419 909
Balanserat resultat, året	Ingående saldo	702 280	714 000
Uttag(+)/Avsättning(-) ufond enl. styrelsebeslut		-129 789	-542 601
Balanserat resultat, efter årets avsättn.	Utgående saldo	572 491	171 399
Årets resultat		211 554	530 881
Balanserat resultat, nästa års	Ingående saldo	784 045	702 280
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Skulder till kreditinstitut,	Konverterings-	Räntesats	Nästa års
Kreditgivare	datum	31 dec	amortering
Handelbanken 1	2 år (2022-04-30)	0,920%	0
Handelbanken 2*	3 mån(04-30)	0,650%	0
Handelbanken 3*	3 mån(06-04)	0,650%	0
Nästa års amortering*			0
Skulder till kreditinstitut, inkl kortfristig del, utg. belopp		18 827 000	18 827 000
*Kortfristig del av långfristiga skulder		11 647 356	0
Skulder till kreditinstitut, exkl kortfristig del, utg. belopp		7 179 644	18 827 000
Lån med låneomsättning inom 1 år redovisas som kortfristig skuld			
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		18 827 000	18 827 000

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	vid årsslut	2020	2019
Upplupna löner		83 382	13 188
Upplupna sociala kostnader		22 325	1 335
Förutbetalda hyror och avgifter		417 612	376 191
Upplupna räntekostnader		19 786	3 253
Upplupen ersättning vattenskada		45 000	45 000
Upplupet revisionsarvode		18 453	29 000
Upplupna fjärrvärmekostnader		95 421	98 507
Upplupna elkostnader		13 084	14 362
Upplupen vattenkostnad		59 793	57 961
Upplupna renhållningskostnader		30 415	29 811
Upplupen fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, snöskottning		366 704	261 765
Andra interimsskulder, SEB, telefon, Moms trädgårdsmöbler		23 357	23 334
Summa upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		1 195 332	953 707
Not 18 Övriga noteringar			
Ställda säkerheter: Fastighetsinteckningar för fastighetslån		22 497 000	22 497 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Namnunderskrifter

Göteborg den

juni 2021

Catherine Jonsson

Veronika Knudsen

Sture Andersson

Marcus Hedenström

Anders Rimbäck

Oscar Möller

Kågan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

juni 2021

Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roeland Costenoble

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 i Göteborg, org.nr. 757200-8865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som tillsammans med föreningsvald revisor i revisionsberättelse daterad 2020-05-14 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-14.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma

granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att

det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock

kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 i Göteborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den / 2021

.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Roeland Costenoble
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilagor: Basdata och nyckeltal, statistik och diagram

Bilaga 1:1 Kontaktuppgifter

Bostadsrättsföreningens organisationsnummer	757200-8865
Bankgironummer	596-59 26
Plusgironummer	85 31 48-5
Telefonnummer	031-710 3600
Besöks och postadress	Eklandagatan 67B 412 61 Göteborg
Webbsajt	www.johanneberg.com
E-post	styrelse1936@johanneberg.com
Fastigheter:	Byggnadsår 1935-37
Byggnad 1: Fastighetsbeteckning, Johanneberg 45:1	Adress: Gibraltarg. 21A-E, 412 58 Göteborg
Byggnad 2: Fastighetsbeteckning, Johanneberg 45:2	Adress: Eklandag. 67A-D, 412 61 Göteborg
Byggnad 3: Fastighetsbeteckning, Johanneberg 44:5	Adress: Lindströmsg. 3A-D, 412 61 Göteborg

Bilaga 1:2 Service och förvaltningsfunktioner och övriga faciliteter

Förvaltare avgiftsavisering , överlåtelse, pantsättning	HSB Göteborg, Bg 5217-6732 010-442 20 00
Förvaltare betalning fakturor, bokföring, bokslut	Utförs i egen regi
Fastighetsservice	Utförs i egen regi, Oppinix HB
Snöskottning	Gaturenhållningen 031-62 85 00
Trappstädning	Städbolaget 031-723 08 00
Tv-mottagningssystem; 9 okodade digitala kanaler:	Koaxialnät, slinga 4 eller 8 seriekopplade lägenheter SVT1, 2, TV24/Barnkanalen, Kunskapskanalen, TV3, TV4, Kanal 5, TV6, Discovery
Kodade kanaler, marksänd digital	Boxer TV www.boxer.se
Service antennnät, Digital & Analog Communication AB	031-857 257 dac@swipnet.se
Fast Internet-koppling finns i varje lägenhet	(RJ-45, Ethernet)
Internetleverantör	AllTele AB www.alltele.se
Internet, kostnad 55 kr per månad, hastighet	Internt 100 Mbps per lgh, från leveratör 1000 Mbps
Portlås-system ASSA, kopieringsskyddade nycklar	Varje byggnad separerad, tidsstyrda öppettider
Tvättstugor (alla dagar 7-22) & ventilation	DUC-styrning, tidsstyrning centralt
Fjärrvärme, huvudcentral i byggnad 2	DUC-styrning av värme & varmvatten
Gillestuga	300 kronor 1:a dygnet, därefter 150 kr/dygn.
Fläkt/spiskåpa i varje lägenhet med forcering	60 min via signalnät & DUC.
Möjlighet för recirkulerande kolfilterfläkt i lägenhet	ja
Obligatorisk Ventilations Kontroll (6 års intervall)	1996
Sotning/rengöring ventilationskanaler, utfört år	2002
Sopsorteringssystem restavfall	lucka på varje våningsplan
biologisk/komposterbart avfall, byggnad 1	lucka i entré, A och E, utomhus
biologisk/komposterbart avfall, byggnad 2 och 3	lucka i entré, A, B, C och D, inomhus
papperspåsar för komposterbart hämtas i	respektive tvättstuga
Energideklaration	2013
Markyta exkl. byggnader inkl. bilparkeringar & cykelplatser, kvm	4 342

Bilaga 1:3 Basdata för byggnader

Byggnad	Alla	Gibraltarg.	Eklandag.	Lindströmsg
Total lägenhetsyta i kvm	6 566	2 318	2 222	2 024
Lägenhetsstorlek i kvm		25 & 45,5	36-54	36-45,5
Lägenhetstyp	1 rok, 2 rok	1 rok, 2 rok	1 rok, 2 rok	1 rok, 2 rok
Antal lägenheter	156	60	48	48
varav antal lägenheter med balkong	20	8	6	6
varav antal lägenheter med fransk balkong	3	0	1	2
Antal kommersiella lokaler	3	3	0	0
Total yta kommersiella lokaler i kvm	166	166	0	0
Antal övriga lokaler exkl. tvättstuga	9	2	5	2
Tvättstuga, yta i kvm och (antal)		29 (1)	52 (1)	31 (1)
Antal cykelplatser utomhus	79	30	25	24
Antal MC-platser utomhus	2	0	2	0
Bilplatser				28

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 1:4 Funktioner och nyttigheter fördelade på byggnader

Byggnad	Gibraltarg.	Eklandag.	Lindströmsg
Antal tvättmaskiner (grovtvättmaskin)	3	3 (1)	3
Antal torktumlare	2	2	2
Torkrum med avfuktare, totalyta och (antal)	35 (2)	40 (2)	49 (2)
Elmangel	1	1	1
Ventilation, mekanisk frånluft, antal lgh./fläkt	30	24	24

Bilaga 2:1, Alla lägenheterna ROT-renoverades år 1983,

avs.tid Kostnad

fasaderna av betong försågs med tilläggsisolering av ett lager frigolit och en extrafasad i lättbetong, nya fönster sattes in (med s.k. insticksmontage), kök och badrum totalrenoverades, terrasserna renoverades och tilläggsisolerades, all elektrisk installation och allmän belysning byttes ut, liksom de vertikala stamavloppen i lägenheterna och vattenledningsrören. Port-, lägenhets- och källardörrar byttes ut. De horisontella delarna i källargolven byttes inte vid detta tillfälle. Investeringsbeloppet för ROT-renoveringen, 17,9 miljoner, lånefinansierades och avskrivningar har gjorts och görs enligt olika progressiva modeller. År 2014 uppdelades investeringarna enligt nedan

Avlopp och vattenledningsrör. Vertikalt stamavlopp	37 år	3 570	kkkr
El, lägenheter och föreningsutrymmen	74 år	4 106	kkkr
Inre ytskikt och vitvaror, balkonger och lägenhetsdörrar	41 år	2 767	kkkr
Köksinredning i lägenheter.	41 år	803	kkkr
Påhängsfasad med tilläggsisolering	74 år	2 231	kkkr
Fönsterbyte i lägenheter, fönster i trapphus	49 år	1 696	kkkr
Terrasser (yttertak) med isolering och tätskikt och terrassstaket	34 år	1 071	kkkr
Övrigt, restpost	74 år	1 606	kkkr

Bilaga 2:2 Större underhålls- och ombyggnadsåtgärder efter ROT-renoveringen

avs.tid Kostnad

En underhållsplan innehåller en planläggning av framtida underhåll och vid periodiskt underhåll kan utgiften kostnadsföras direkt vid utförandet och likvida medel tas ur en fond för yttre underhåll. Årliga avsättningar, som styrs av planen, och som skall täcka utgifterna för planerat underhåll, görs till fonden från föreningens årliga resultat. Fonden används inte för större ombyggnadsarbeten. Utgifterna för större ombyggnadsarbeten som t.ex. ombyggnation för sopsystem, fönsterbyte och avloppsomläggning, när de utförs, lånefinansieras och bokförs som investeringar och kostnadsförs som avskrivningar över ett antal år. Efter fullbordad avskrivning kan nya investeringar göras och därmed minskar behovet av avsättningar till underhållsfond.

1992-1994, Reparation och målning av trapphus.	Ufond	649	kkkr
1994-1995, Balkongrenovering mm. Balkongerna från 1930-talet togs bort och nya göts	Ufond	344	kkkr
1996, Trapphusommålning.	Ufond	178	kkkr
1997, Restaurang, lagerutbyggnad, sammanslagning med blomsterhandel.	61 år	345	kkkr
1994-1996, Fönstermålning. Fönstermålning sker vanligtvis med 7 - 9 årsintervall	Ufond	508	kkkr
1996 Nyläggning av takpapp. Omläggning, papp med gummiegenskaper.	Ufond	430	kkkr
1998-2000, Omläggning av dränering runt byggnaderna.	58 år	896	kkkr

1998-2000, Cykelplatser, asfaltering, nedfartsramp, bilplatsutbyggnad, diverse.	51 år	254	kkkr
Två nya cykelplatser anlades för att möta medlemmarnas behov av cykelparkeringar. I samband med ombyggnad av nedfartsramp och nyläggning av dränering och år 1999 asfalterades de 25 parkeringsplatserna om och antalet utökades från 25 till 28.			

1999, Data-/tele-/signalnät installerades.			
i vilket medlemmarna kan hyra fasta Internetabonnemang. Inkommande förbindelse har ersatts med fiberanslutning till det allmänna datanätet. Switchar i datanätets förgreningspunkter har succesivt ersatts med nya med högre prestanda och därför fylls fortfarande kraven för ett effektivt nät. Samtidigt med datanätet installerades ett signalnät, som används för att styra värme, ventilation, tvättstugor och trappljus samt för insamling av data för kall- och varmvattenförbrukning och värmeförbrukning, och för larmsignaler för dräneringspumpar och fläktar.	15 år	639	kkkr

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

1996-2008, Tvättstugornas maskinutrustning för tvätt- och torkrum upprustades Tvättmaskinerna byttes ut, avfuktare i torkrummen och torktumlare installerades. Torktumlarnas ventilation försågs med ventilation med värmeväxlare för värmeåtervinning och energibesparing. Arbete påbörjades år 2002 med dragnings av kall- och varmvattenrör för tvättmaskiner samt installation av nya elcentraler med säkringar och jordfelsbrytare. Installationen av elutrustning i Eklandagatans tvättstuga som återstår, påbörjades 2011 och beräknas bli slutfört under 2020. Individuell rak avskrivning 10 år	8 år	140	kkkr
1999-2000 och 2001-2002, Ombyggnad av soprum och nedfartsramper. Byggnaderna försågs med sopnedkast i varje trappuppgång vid uppförandet. För att kunna behålla bekvämligheten med sopnedkast då kraven från åtkomlighet för sophämtning ökade och då möjlighet till sopsortering skulle införas fick nya soprumsgångar och nedfartsramper byggas. De gamla sopnedkasterna på varje våningsplan reserverades för restavfall, medan nya sopnedkast infördes för biologiskt/ komposteringsbart avfall, ett i varje entré i husen Eklandagatan och Lindströmsgatan. Två yttre sopnedkast byggdes för huset Gibraltargatan år 2002.	55 år 55 år	776 307	kkkr kkkr
2004, 2008, Beskärning av buskar	Ufond	245	kkkr
2005, Omläggning av horisontellt stamavlopp i byggnaden Gibraltargatan. med ersättning av det gamla avloppet under byggnadens betonggolv från år 1935 med nytt plaströrsavlopp hängt på källarväggarna och nedgrävt utanför västra fasaden, och i samband med avloppsomläggningen renoverades tvättstugan. Arbetskostnadsersättning avgår (2006)	52 år	2 260	kkkr -207 kkr
2005, Restauranglokalen; utbyggnad av kök och soprum, gästtoaletter och totalrenovering görs i samarbete med hyresgäst, CA enterprise AB med syftet att den skall kunna hållbar en modern restaurang. Förbättrad ventilation och handikappanpassade toaletter införs.	Avlopp, el mm Förbättrad ventilation Kök, soprum och WC	52 år 27 år 19 år	2 801 kkr 515 kkr 272 kkr
2005-2007, Kulverten från fjärrvärmecentralen i byggnaden Eklandagatan till byggnaden Gibraltargatan lades om, och rör för värme och varmvatten byttes i kulverten	Ufond	344	kkkr
2006-2007, Plåtbeklädnad av byggnadernas 577 fönster. Utsidan bekläddes med pulverlackerad aluminiumplåt för att minska eventuella rötskador på fönstren och att undvika behovet av fönstermålnings. Tekniska livslängden är minst 25 år för dessa plåtar. De tidigare vita fönsterbågarna och karmarna återfick sin gröna färg från byggnadernas ursprungsuppförande, 1935-37. Fönstren försågs samtidigt med nya silverfärgade fönsterbleck. Även utrymmen mellan påhängsfasad och fönsterkarm liksom kring källardörrar och Gibraltargatans dörrar och portentréer försågs med plåtbeklädnad.	36 år Ufond	1680 510	kkkr kkkr
2005, Utbyggnad och av TV-antennnät, och 2007, utbud med fler TV-kanaler. och ändring för att koda om digital sändning till analog för SVT 1 & 2, TV 4 och TV 6. Åren 2007-2009 har ett kylt mindre rum byggts för mottagnings- och omkodningsutrustning.	10 år	72,1	kkkr
2006-2007, Fibernätanslutning.	10 år	37,1	kkkr
2007-2015, Installation av nya belysningsarmaturer och rörelsevakter i byggnaden Gibraltargatans källargång, 2007-2008. byggnaden Eklandagatans källargång, 2010-2015.	10 år 10 år	31,4 39,7	kkkr kkkr
2009, Utbyte av samtliga terrassdörrar	Ufond	75,7	kkkr
2009, Ommålning och ny belysning i byggnaden Gibraltargatans entréer. med uppsättning av nya ljusarmaturer.	Ufond	40,3	kkkr
2007-2013, Trädgården mellan husen Gibraltargatan & Eklandagatan restaurerades. Fick stora skador vid avloppsomläggning 2005 och kuvertomläggning 2005-2006. Blev alltmer vildvuxen och svårskött. Dessutom är inbrottsförsök i källare och vind i byggnad Eklandagatan vanligare än i övriga byggnader. Därför beslutade styrelsen att ta bort en del träd och alla vildvuxna dvärgtallar för att skapa en öppen trädgård med synligt berg, grusområden, gräsmattor, buskar och några få träd samt belysning. Samtidigt förbättrades dränering av kulverten, delen 3 m närmast Eklandagatans husgrund, som förser Gibraltargatan med värme och varmvatten.	20 år Ufond 20 år	185 563 25,0	kkkr kkkr kkkr
2013, Upprustning med ny belysning i Gillestugan, med ommålning av tak och väggar Installation av nya dimbara lysrörsarmaturer och takhållare för datoransluten projektor.	10 år	77,8	kkkr

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

2015, Provisoriska fasadreparationer i väntan på mer permanenta åtgärder	Ufond	359 kkr
2016, Inköp av nya utemöbler för terrasser och uteplats.	8 år	55,7 kkr
2016. UV-flugfällor installerades i soprumsgångarna i byggnaderna Eklandagan och Lindströmsgatan för att hålla nere förekomsten av bananflugor med flera insekter runt sopkärnen - samtidigt ersattes uttjanta lysrörsarmaturer med nya LEDarmaturer	10 år	31,3 kkr
2016 Övergång från analog distribution till digital för TV3, Kanal 5 & Discovery	Löpande underhåll	4 år 66,2 kkr
2016-2017. Nya tvättmaskiner har köpts in till husen Gibraltargatan och Lindströmsgatan		
Maskinerna var vid början av år 2016, 12 till 16 år gamla och har krävt en del reparationer. En maskin (inköpt 1999) i byggnaden Gibraltargatan har ersatts med en Miele PW6080 och två maskiner (inköpta 2002) i byggnaden Lindströmsgatan har ersatts med en PODAB HX80 och en Miele PW6065Vario, Miele PW6085 L ersätter en 14 år gammal maskin, Gibraltargatan	10 år	53,0 kkr
	10 år	47,3 kkr
	10 år	36,8 kkr
	10 år	38 kkr
2016-2017. Egen lokal TV-kanal för visning av föreningsinformation har uppdaterats för anpassning till den digitala distribution. Digitala TV-apparater i tvättstugorna har installerats	4 år	29,3 kkr
2017. Extra soplucka installerades, på byggnaden Gibraltargatans norra gavel för att underlätta hanteringen av den alltmer växande sopmängden och en batteridrivna häcksax för häckklippning, grästrimmer med tillbehör	10 år	11 kkr
	5 år	18 kkr
2018. Ommålning av sopskåpsdörrar vid Gibraltargatans entréer	Ufond	26 kkr
2019. Inköp nya möbler till terrasser & uteplats grusplan		

Bilaga 3:1 Nyckeltal per boyta

Samtliga nyckeltal i kr (ej %-ell förändring) dividerat med boyta 6566 m ²												
År	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Tot. taxeringsvärde inkl. lokaler	34 839	34 839	28 393	28 393	28 393	20 515	20 515	20 515	18 178	18 178	18 178	13 575
Årsavgift, medel, årsmedelvärde	645	645	645	645	645	645	645	633	633	597	543	551
Årsavgift, max, årsmedelvärde	677	677	677	677	677	677	677	664	664	626	569	578
Årsavgift, min, årsmedelvärde	623	623	623	623	623	623	623	611	611	576	524	532
Årsavgift, förändring sedan året före i %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	0,0%	6,0%	10,0%	-1,6%	-4,5%
Lån	2 867	2 867	2 867	3 175	3 175	3 175	3 175	3 175	3 175	3 183	3 200	3 216
Driftskostnader	383	389	418	399	456	418	398	430	409	408	421	343
Underhållskostnad	80	13	55	18	45	109	27	36	18	34	30	78
Fastighetsskatt	38	37	35	34	33	32	32	31	35	33	33	32
Avskrivningar	208	228	177	206	186	163	125	82	80	79	75	81
Räntekostnader	22	16	15	14	10	20	61	90	96	99	61	58
<i>Ur driftskostnaderna väljs:</i>												
Sophantering	18	20	18	17	16	15	16	16	15	14	16	14
Fjärrvärme	98	109	126	120	132	116	119	135	134	129	145	120
El	19	24	25	21	21	20	22	23	23	27	32	25
Vatten & avlopp	40	41	37	38	39	44	41	37	42	35	27	28
Löner, arvoden, a.giv.avg., snösk., fönsterputs												
trappstäd, fastighetsskötsel, adm. arvoden	114	102	107	110	127	117	107	108	100	110	110	87

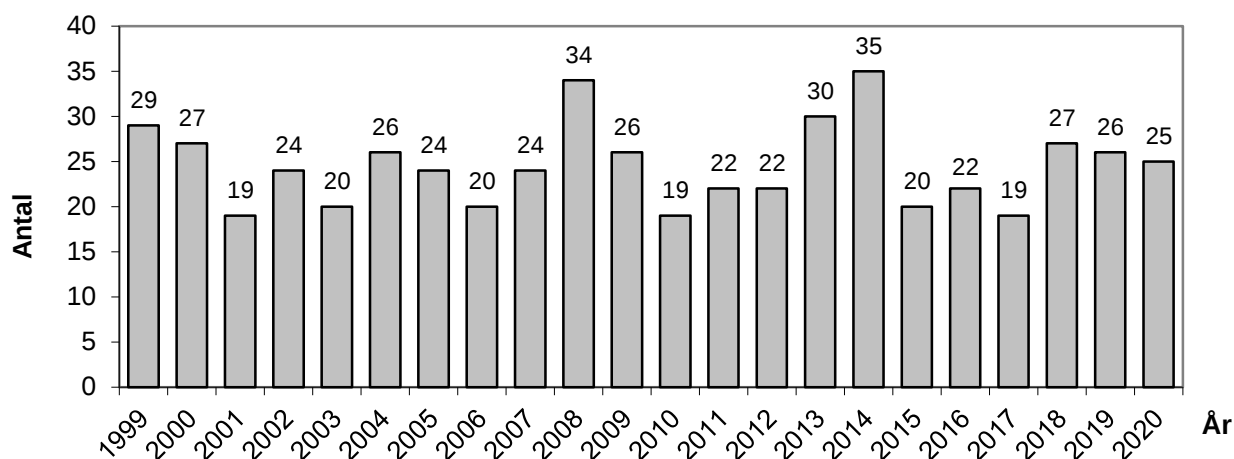
HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 3:2 Jämförelser med andra föreningar

Jämförelse med andra HSB bostadsrättsföreningar är mycket ungefärlig då varje förening är unik med hänsyn till byggnadernas byggnadssätt, allmänna ytor (ex. avsaknad av vind då vinden är inredd med vindslägenheter), andra installationer som t.ex. datanät, terrasser, ventilation, uteplatser, grönytor, sopsorteringssystem, mm. Driftskostnaderna inklusive personalkostnader i föreningen fördelas på lägenhetsyta. Föreningarna som har valts ut nedan har ROT-renoverats under 1984-98, de har ungefärligen samma byggnadsår (1935-1949) och är belägna i centrala Göteborg. Årsavgiften per kvadratmeter är ett medelvärde, eftersom avgiften fördelas efter andelstal som inte står exakt proportion till lägenhetsytan. Andra intäkter är inte medräknade, t.ex. hyresintäkter för lokaler, ränte- och finans-intäkter. Brf Lilla Le äger inte marken och betalar en tomträttsavgäld (ingår ej i driftskostnaderna).

	Antal lägenhet	Inflyttning år och (renoveringsår)	Lägenhetsyta i m ²	Ursprunglig prod.kostnad m ² läg. yta	År 2017 Driftskostnad per år och m ² läg. yta	År 2017 Årsavgift per m ² läg. yta
Brf 1936	156	1936 (1984)	6 566	296	399	645
Brf 1937	102	1937 (1985)	4 714	282	395	658
Lilla Le	111	1949 (1998)	6 325	499	476	745
Ottbaren	117	1938 (1988)	5 345	311	435	732

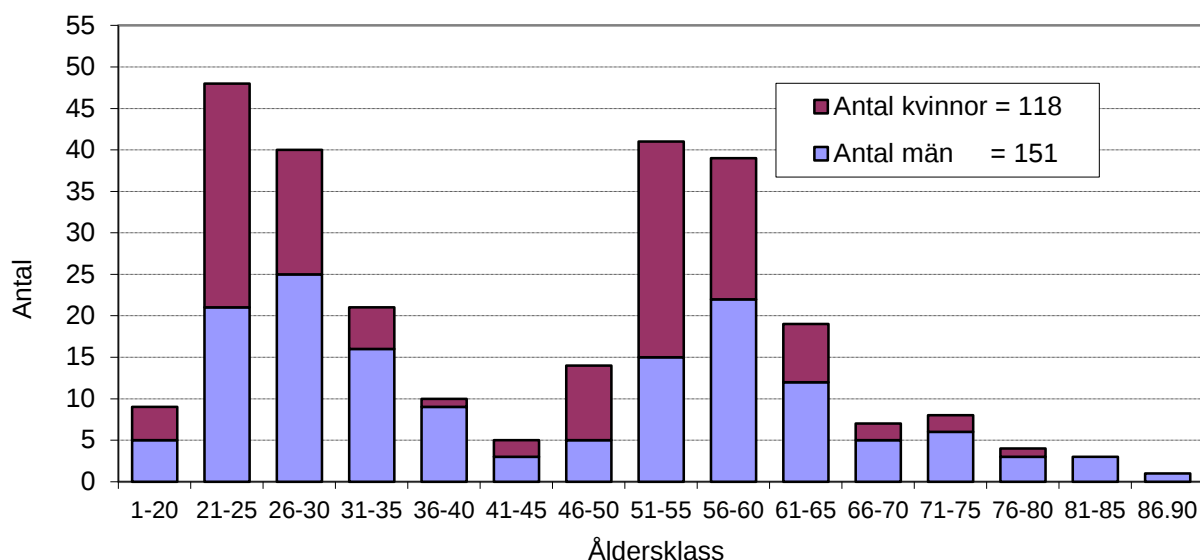
Bilaga 4:1 Antal överlåtelse i föreningen åren 1999-2020



I genomsnitt sker 24,5 överlåtelse av bostadsrätter per år. Under 2020 har 25 överlåtelse ägt rum. 10-22 procent av lägenheterna får nyinflyttade medlemmar varje år. Till detta kommer 25-30 andrahandsupplåtelse per år och antalet är ca 25 vid varje tvärsnittstidpunkt, dvs mellan 40 och 60 nyinflyttningar sker per år. Varje in- och utflyttning medför ändringar i medlemsregister, namnbyten i porttablå och på lägenhetsdörr. Vidare kan ändringar ske för parkeringsplatser och månadsavgiftsavisering.

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 4:2 Åldersfördelning för medlemmar, endast helt födelseår räknas den 31/12 2020

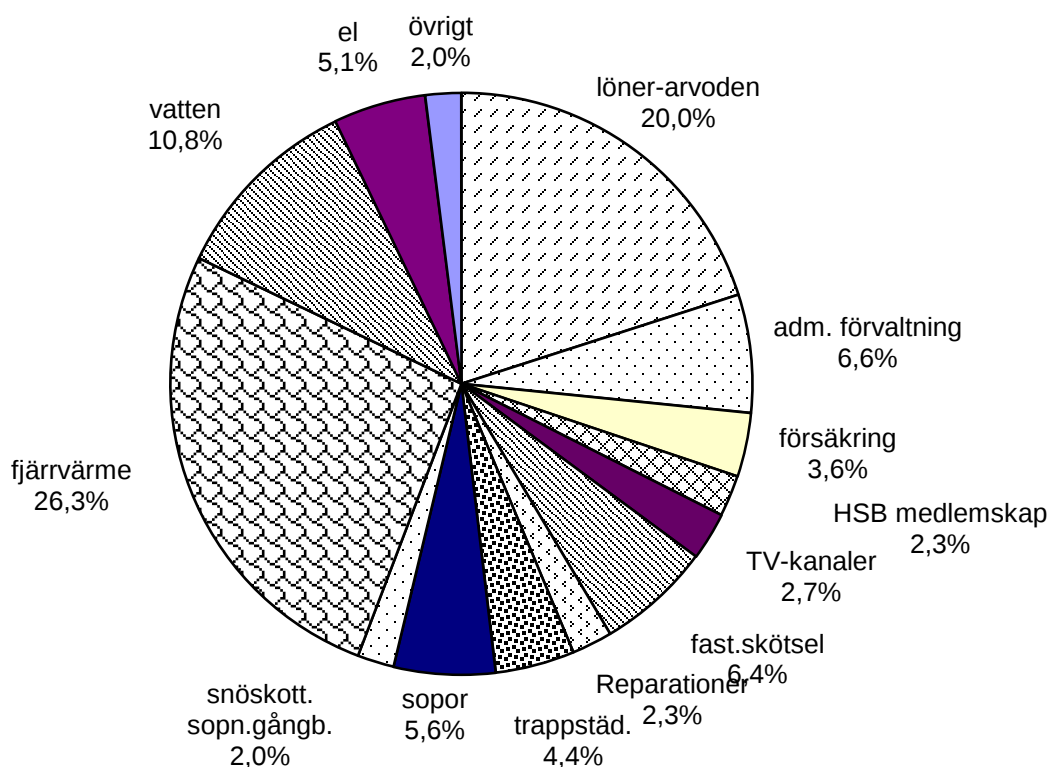


Åldersklass	Alla	1-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90
Antal män =	151	5	21	25	16	9	3	5	15	22	12	5	6	3	3	1
Antal kvinnor =	118	4	27	15	5	1	2	9	26	17	7	2	2	1	0	0
Andel män	56,1%	1,9%	7,8%	9,3%	5,9%	3,3%	1,1%	1,9%	5,6%	8,2%	4,5%	1,9%	2,2%	1,1%	1,1%	0,4%
Andel kvinnor	43,9%	1,5%	10,0%	5,6%	1,9%	0,4%	0,7%	3,3%	9,7%	6,3%	2,6%	0,7%	0,7%	0,4%	0,0%	0,0%
Ackumulerad andel	3,3%	21,2%	36,1%	43,9%	47,6%	49,4%	54,6%	69,9%	84,4%	91,4%	94,1%	97,0%	98,5%	99,6%	100%	

Totalt antal medlemmar 269 Medelålder 42,7 (36,2 år om delägande föräldrar, 93 st inte räknas)

Av dessa 269 medlemmar är 48 procent 40 år eller yngre och totalt är 56 procent män och 44 procent kvinnor

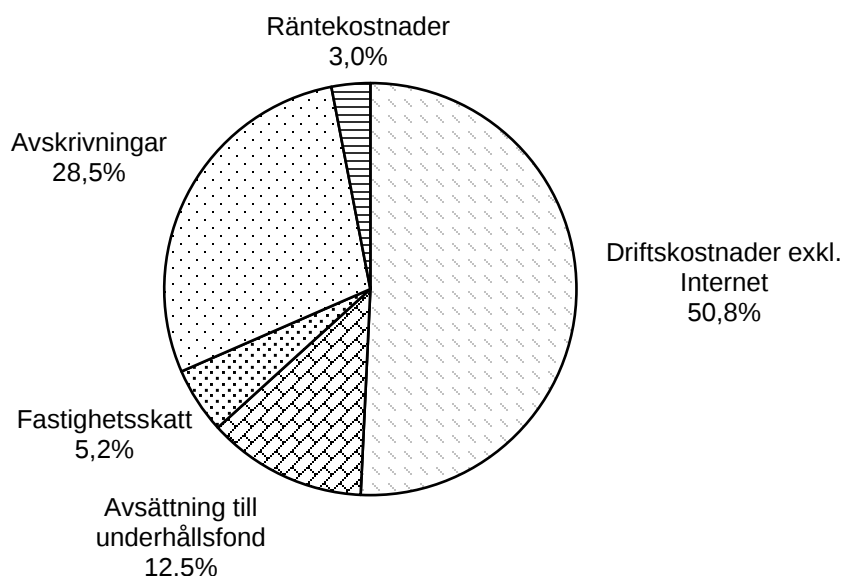
Bilaga 5:1 Fördelning av driftskostnader, exkl. inköp och Internet till medlemmar år 2020



HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 5:2

Föreningens olika kostnadsgrupper, Internet borttaget ur driftskostnader, år 2020



Bilaga 5:3 Likviditetsanalys

2 020

2 019

Likviditetsflöde, den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

211 554

530 881

Återföring avskrivningar

1 367 334

1 496 484

Återföring utförda underhållsåtgärder

470 211

57 399

Betald inkomstskatt

0

0

Den löpande verksamheten, ej förändring av rörelsekapital

2 049 099

2 084 764

Förändring av kortfristiga fordringar & skulder = nästa års amortering

0

0

Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet

2 049 099

2 084 764

Likviditetsflöde, Investeringsverksamheten

Årets investeringar

-761 473

-268 599

Investeringar enligt underhållsplan

-470 211

-57 399

Likviditetsflöde från investeringsverksamheten

-1 231 684

-325 998

Likviditetsflöde, Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

0

Upplåning

0

0

Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten

0

0

Årets totala likviditetsflöde (=Kortfristiga fordringar - kortfristiga skulder)

817 415

1 758 766

Förändring i föreningens likvida medel

Likvida medel vid årets början

10 642 257

8 883 491

Årets totala likviditetsflöde

817 415

1 758 766

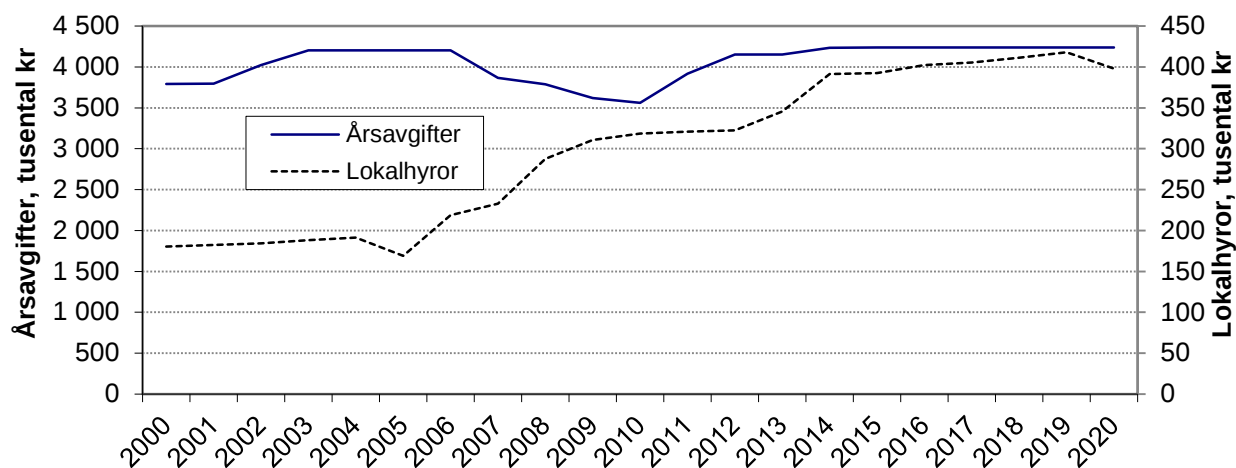
Likvida medel vid årets slut

11 459 672

10 642 257

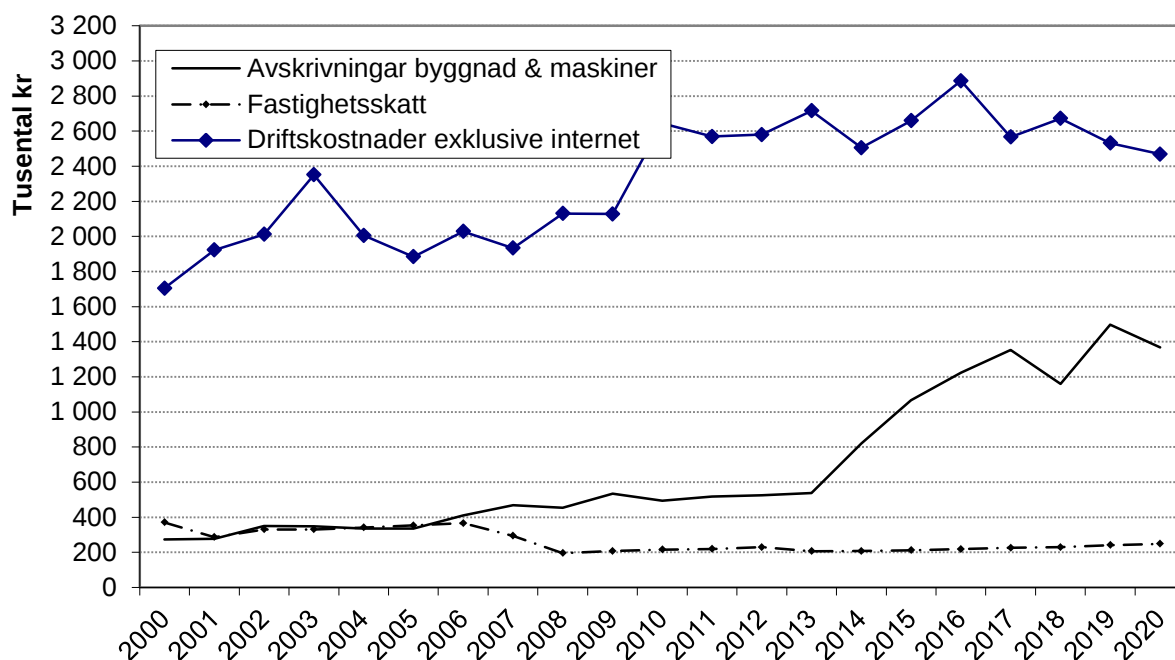
HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 5:4 Föreningens huvudsakliga intäkter åren 2000-2020



Årsavgifterna har varit nästan konstanta under lång tid, den gradvisa sänkningen av låneräntan har kompenserat stigande driftskostnader och de extra avskrivningar som skett. Ökning av driftskostnaderna kan väntas ge årlig ökning av årsavgiften med en procent, räntehöjningar kan ge större höjningar. Se nedan. Restaurangen renoverades och moderniserades 2005, och hyran, som är marknadsanpassad har åtminstone från 2008 gett full kostnadstäckning. Framtida utveckling av marknaden är svår att förutse.

Bilaga 5:5 Avskrivningar byggnad & maskiner, fastighetsskatt & driftskostnader åren 2000-2020

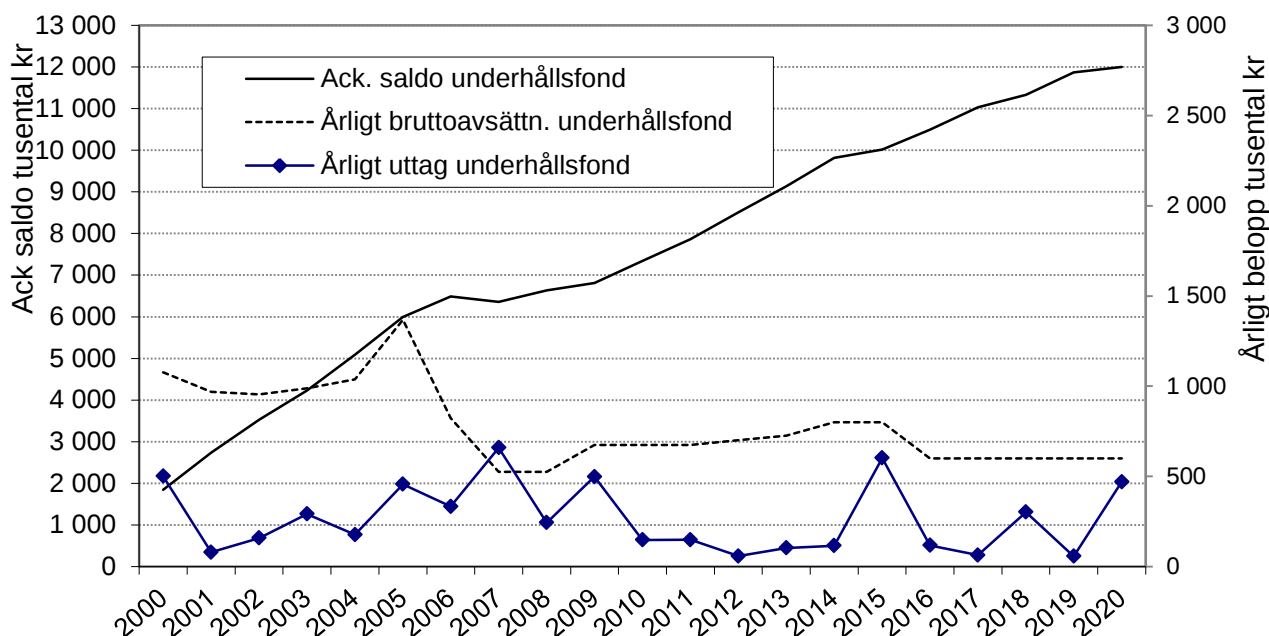


År 2008 infördes en begränsning av fastighetsskatten till en fast (kommunal) avgift per lägenhet. Denna avgift stiger med 3 - 5 procent per år. Framtida beskattningar är av politisk natur och är svåra att förutse. Driftskostnaderna innehåller t.ex. löner, administrationsarvoden, el-, vatten- och värmekostnader. Årliga ökningen av kostnaderna är i storleksordningen 2 procent per år de senaste 10 åren. En procents ändring driftskostnaderna ger en påverkan på årsavgiften med ca 0,5 procent.

År 2014 kom bokföringsnämnden ut med nya direktiv för bokföring av underhålls-/avskrivningskostnader. Investeringskostnaden för ROT-renoveringen 1983 delades då upp i komponenter som avskrivs på tider som är anpassade till respektive komponents beräknade återstående livstid. Detta gav en väsentligt ökad avskrivningskostnad. Denna kommer snart att minska allteftersom avskrivningstiderna löper ut. Nya planerade (ganska stora) investeringar kommer att ske de närmsta åren, men trots detta kommer avskrivningskostnaderna att stanna vid 700 - 800 kkr de närmsta 5 - 10 åren.

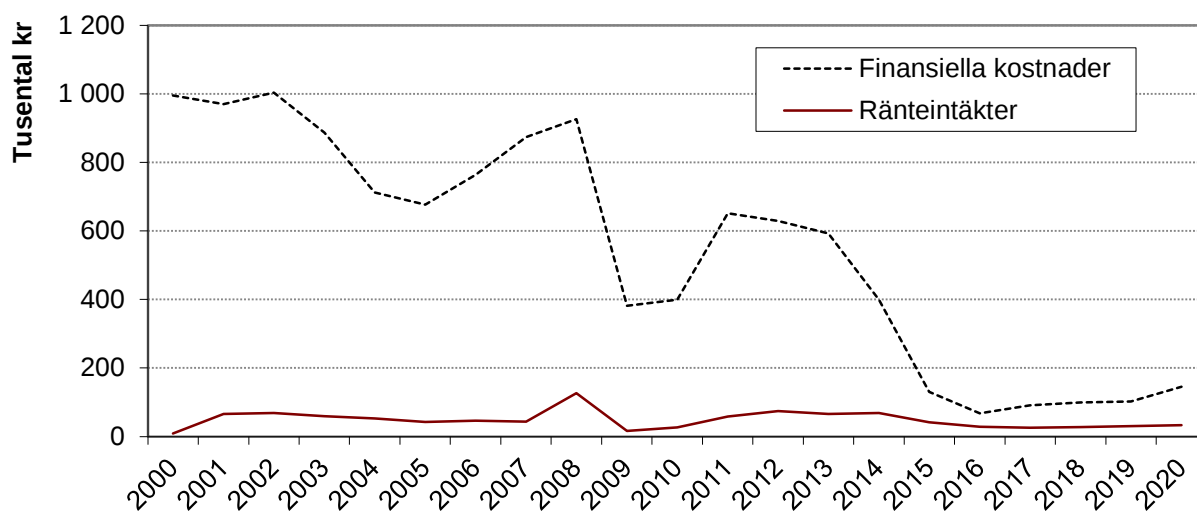
HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 5:6 Avsättning till, och saldo för fonden för yttre underhåll samt underhållskostnad åren 2000-2020



Föreningen har sedan år 1996 en underhållsplan med planerat underhåll under 50 år och därmed en årlig planerad avsättning som reduceras med årets underhållskostnader innan avsättning sker till fonden. Ändring i avskrivningsmodell med anledning av de nya direktiven (se bil. 5.5, ovan) minskar behovet av avsättning till fonden från år 2014. Stora uttag kommer att ske i samband med planerade och pågående projekt, men behov att behöva öka avsättningen med något större belopp är inte aktuellt. Summan av underhållskostnader och avskrivningar kommer att vara nästan konstant trots stora investerings- och underhållsprojekt

Bilaga 5:7 Föreningens räntekostnader och ränteintäkter åren 2000-2020



1990-talets högräntepolitik med hög inflation har drastiskt förändrats till lågräntepolitik och den för närvarande extremt låga räntenivån innebär att räntekostnaderna idag utgör en mycket liten del av de totala kostnaderna. Räntenivån kan väntas stiga inom överskådlig tid och notera då att varje procents räntehöjning orsakar en höjning av månadsavgifterna med 4 - 5 procent.

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 6:1 Olika typer av 1-2 rumslägenheter i föreningens byggnader

Lägenhetstyp	Yta i		Insats	Insats- andel %	Relations- tal %	Förmögen- hetsvärde 2020-12-31	Kapitaltillskott per lgh.typ år 2020	Årsavg. år 2021
Antal kvm								
1 rum, kokvrå	20	25	700	0,39948%	0,399618%	886 512 kr	0 kr	16 927 kr
1 rum, kök	28	36	981	0,55984%	0,559778%	1 241 811 kr	0 kr	23 721 kr
2 rum, kokvrå	4	43,5	1 123	0,64088%	0,640799%	1 421 548 kr	0 kr	27 155 kr
2 rum, kök	16	45	1 190	0,67911%	0,678880%	1 506 027 kr	0 kr	28 775 kr
2 rum, kök, balkong	3	45	1 235	0,70479%	0,704894%	1 563 737 kr	0 kr	29 863 kr
2 rum, kök, fr.balkong	1	45	1 209	0,68995%	0,689850%	1 530 363 kr	0 kr	29 234 kr
2 rum, kök	44	45,5	1 201	0,68539%	0,685305%	1 520 280 kr	0 kr	29 041 kr
2 rum, kök, balkong	11	45,5	1 246	0,71107%	0,711319%	1 577 990 kr	0 kr	30 129 kr
2 rum, kök, fr.balkong	1	45,5	1 220	0,69623%	0,696275%	1 544 616 kr	0 kr	29 500 kr
2 rum, kök, balkong	3	47	1 280	0,73047%	0,730595%	1 620 752 kr	0 kr	30 951 kr
2 rum, kök,fr.balkong	1	47	1 254	0,71563%	0,715551%	1 587 378 kr	0 kr	30 322 kr
2 rum, kök	4	49	1 280	0,73047%	0,730282%	1 620 057 kr	0 kr	30 951 kr
2 rum, kök	8	52	1 347	0,76871%	0,768833%	1 705 579 kr	0 kr	32 571 kr
2 rum, kök	8	52,5	1 358	0,77499%	0,775258%	1 719 832 kr	0 kr	32 837 kr
2 rum, kök	1	54	1 392	0,79439%	0,794534%	1 762 594 kr	0 kr	33 659 kr
2 rum, kök, balkong	3	54	1 433	0,81779%	0,818041%	1 814 742 kr	0 kr	34 651 kr
Totalt	156	6566	175 229	100,00016%	1,0000001	221 839 978	0 kr	4 237 149 kr

Bilaga 6:2 Föreningens amortering av lån, totalt kapitaltillskott åren 1973-2020

Vid beräkning av kapitaltillskott för en bostadsrätt, tag bostadsrättens andelstal och multiplicera med föreningens totala amortering för aktuellt år. T.ex. en 25 kvm-lägenhet har andelstal 0,3996%, detta multiplicerat med år 1973 års amortering ger 50 kr. Kapitaltillskott under ägandetid fås som andelstal multiplicerat med skillnaden mellan de ackumulerade beloppen för försäljningsåret respektive inköpsåret.

Amortering 2020 0 kr

Bokslutsår	Årligt belopp	Ackumulerat belopp	Bokslutsår	Årligt belopp	Ackumulerat belopp
1973	12 557 kr	12 557 kr	1997	220 952 kr	2 225 334 kr
1974	12 755 kr	25 312 kr	1998	574 905 kr	2 800 239 kr
1975	12 959 kr	38 271 kr	1999	21 261 kr	2 821 500 kr
1976	13 170 kr	51 441 kr	2000	89 060 kr	2 910 560 kr
1977	13 388 kr	64 829 kr	2001	101 913 kr	3 012 473 kr
1978	11 000 kr	75 829 kr	2002	101 328 kr	3 113 801 kr
1979	8 000 kr	83 829 kr	2003	113 445 kr	3 227 246 kr
1980	8 000 kr	91 829 kr	2004	122 484 kr	3 349 730 kr
1981	8 000 kr	99 829 kr	2005	191 219 kr	3 540 949 kr
1982	22 000 kr	121 829 kr	2006	220 938 kr	3 761 887 kr
1983	22 000 kr	143 829 kr	2007	160 964 kr	3 922 851 kr
1984	0 kr	143 829 kr	2008	117 476 kr	4 040 327 kr
1985	37 000 kr	180 829 kr	2009	108 000 kr	4 148 327 kr
1986	151 194 kr	332 023 kr	2010	108 000 kr	4 256 327 kr
1987	163 000 kr	495 023 kr	2011	108 560 kr	4 364 887 kr
1988	175 714 kr	670 737 kr	2012	54 684 kr	4 419 571 kr
1989	189 512 kr	860 249 kr	2013	0 kr	4 419 571 kr
1990	160 927 kr	1 021 176 kr	2014	0 kr	4 419 571 kr
1991	129 693 kr	1 150 869 kr	2015	0 kr	4 419 571 kr
1992	141 765 kr	1 292 634 kr	2016	0 kr	4 419 571 kr
1993	154 977 kr	1 447 611 kr	2017	0 kr	4 419 571 kr
1994	169 439 kr	1 617 050 kr	2018	2 020 000 kr	6 439 571 kr
1995	185 242 kr	1 802 292 kr	2019	0 kr	6 439 571 kr
1996	202 090 kr	2 004 382 kr			