

HSB Bostadsrättsförening
JOHANNEBERG 1936
i Göteborg



.....

Tryckkostnad

30 kr

Max 1 exemplar
per lägenhet

Årsredovisningen
finns även

publicerad

på hemsidan

johanneberg.com

under rubriken

Ekonomisk

information

ÅRSREDOVISNING

2022



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 8 nov 2021 resp. 24 aug 2022	3
Löpande styrelsearbete	4
Viktiga händelser år 2022	4
Viktiga händelser efterårets slut	5
Ekonomi	6
Ekonomisk ställning och resultat	6
Föreningens lånebild	7
Förändringar i eget kapital	8
Resultaträkning	8
Nettoomsättning	8
Kostnader	8
Årets resultat	8
Årets resultat efter avsättning	8
Balansräkning	9
Tillgångar	9
Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Not 1 Redovisningsprinciper	10
Not 2 Nettoomsättning	10
Not 3 Driftskostnader	11
Not 4 Personal	11
Not 5 Underhållskostnader	12
Not 6 Avskrivningar av tillgångar	12
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter	12
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	12
Not 9 Byggnader	12
Not 10 Markanläggning	13
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	13
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar	14
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14
Not 14 Kassa bank	14
Not 15 Fördelning av föregående års resultat	14
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut	14
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15
Not 18 Övriga noteringar	15
Namnunderskrifter	15
Revisionsberättelse	16
Bilagor; Basdata och nyckeltal, statistik och diagram	20-29



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 38 bilplatser som hyrs ut till medlemmarna för 300 kr/mån, flera platser har varit vakanta under delar av det gångna året på grund av det pågående ombyggnadsprojektet.

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 lägenheternas badrum samt en för trädgård och markanläggning.

Underhåll

Totalt har periodiskt underhåll av byggnader med beloppet 281 755 kr (not 5) utförts, som periodiskt underhåll med beloppen fördelade som

- 155 760 kr föreningens delvis stadgebundna del för badrumsrenoveringar av 8 badrum
- 82 537 kr, rördelar för badrumsrenoveringar, betonghåltagning i badrum.
- 43 458 kr, besiktning av fasad.



Investeringar

Investeringar större än 20 000 kr som färdigställts 2020 till 2021 och pågående, ännu ej färdigställda:

- Inrättandet av ett brandsäkert pappersarkiv, färdigställs under 2023. 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 håltagning i golv, har utförts. Arbetet beräknas bli färdigställt under 2024. Upparbetad utgift är hittills 471 770 kr.
- Arbete pågår även med horisontella avloppsnätet i källaren i byggnaden Lindströmsgatan, färdigställs under 2024. Utgift hittills är 279 125 kr för konsultarbete och förundersökningar.
- Pånäingsfasaden 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 har påbörjats, kostnad hittills 27 679 kr.
- Bilplatsprojekt och kulvertprojekt pågår. Projektet innefattar förutom värmekulvert och parkeringsutbyggnad, trädgårdsplantering, omläggning av cykelplatser och entrégångar till Lindströmsgatan, extrakulvert för att underlätta installation av solvärmeanläggning, förberedelse för elbilladdning samt förbättring av dränering och husgrundsisolering. Sammanlagda investeringsutgifter hittills för dessa projekt är 4 815 864 kr.
- År 2022 har två torktumlare, Miele PWM 507 DV med installation inskaffats, en för tvättstugan Eklandagatan och en för Lindströmsgatan, sammanlagd kostnad 71 875 kr.

Föreningsfrågor

Förtroendevalda vid ordinarie föreningsstämmor 8 nov 2021, resp. 24 aug 2022

Förtroendevalda verksamma fram till stämman aug 2022 2023 års stämma.

Styrelse

Ordförande	Catherine Jonsson*	Marcus Hedenström*
Ledamot	Veronika Knudsen	Veronika Knudsen
Ledamot och Ekonomiansvarig	Sture Andersson*	Sture Andersson*
Ledamot och Vice ordförande	Oscar Möller *	Kajsa Alte*
Ledamot	Anders Rimbäck*	Anders Rimbäck
Ledamot och sekreterare	Marcus Hedenström*	
Ledamot		Pania Tiemori
HSB-representant och ledamot	Kågan Karlsson	Kågan Karlsson
1:e Suppleant	Jonna Smiding	
1:e Suppleant och sekreterare		Selma Björklund
2:e Suppleant	Pania Tiemori	Johan Edgren
3:e Suppleant	Kajsa Alte	Hans-Peter Carlson
4:e Suppleant	Håkan Wignell	Håkan Wignell

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

Revisorer

Ordinarie föreningsrevisor	Mauritz Jeanson	Mauritz Jeanson
Suppleant föreningsrevisor	Torsten Axberg	Torsten Axberg

Valberedning

Ledamot	Torsten Axberg**	Torsten Axberg**
Ledamot	Sven Christensson	Sven Christensson
Ledamot		Catarina Curta

****Ordförande (sammankallande).**



Styrelseledamöter väljs för en mandatperiod på två år och suppleanter, en mandatperiod på ett år.

I tur att avgå är ledamöterna Anders Rimbäck, Marcus Hedenström och Veronika Knudsen.

Valda vid stämman 24 aug. 2022 för en period om två år, är Sture Andersson, Kajsa Alte och Pania Tiemori, deras valda period upphör vid stämman år 2024.

Övriga förtroendevalda är valda med en mandatperiod om ett år

Under år 2022 har den, före föreningsstämman 24 aug 2022, sittande styrelsen genomfört 7 styrelsemöten och den nya styrelsen efter stämman har genomfört 4 styrelsemöten. Under år 2023 kommer troligen 6 styrelsemöten att genomföras fram till den ordinarie stämman i maj – juni 2023.

För uppdrag som extern revisor har HSB:s Riksförbund förordnat BoRevision.

Den ordinarie föreningsstämman avseende 2021 års verksamhet genomfördes den 24 aug. 2022. Vid stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit ordföranden, med resterande styrelsemedlemmar som suppleanter.

Löpande styrelsearbete

En stor del av föreningens dagliga skötsel, mycket underhålls- och administrativt arbete sköts i 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 ekonomi-administration. Avskrivnings- och underhållsplaner upprättas och avisering av månadsavgifter övervakas. Han har även ansvarat för bokning av Gillestugan.

Föreningen hade vid årets slut 289 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 från och med 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 åren 2021-2022

Ett projekt bestående av flera delar; bilplats, avlopp, kulvert, dagvatten, laddenheter elbilar och trädgård mellan byggnaderna Eklandagan och Lindströmsgatan, som pågått 2021-2022 och förhoppningsvis färdigställs 2023. Kulvertarbetet avser att ersätta den 85 år gamla värmekulverten, eftersom ett bortfall av förbindelsen skulle skapa väldigt stora olägenheter. Samtidigt var 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 parkeringen med nya bilplatser på den västra sidan av Lindströmsgatan. En extra-stämma, hösten 2013 beslöt att genomföra förslaget. Eftersom våra byggnader är arkitektoniskt högt ansedda, kräver byggnadsnämnden, en för området passande utformning.

Som anpassning till kommande krav förses platserna med laddenheter för elbilar, alternativt med möjlighet att enkelt komplettera med laddenheter i framtiden. För att vara delaktig i Sveriges satsningar på alternativa energiformer har kulvertdragningen kompletterats med extra förbindelser för att möjliggöra installation av solcells-/värmeåtervinningssystem, som kan bli aktuella i samband med



nära förestående fasad- och terrassrenoveringar. Dagvattenavloppet och grundisoleringen, liksom avloppsanslutningen för byggnaden Eklandagatan har dessutom renoverats och förnyats.

Arbetet startade i november 2020. Arbetet kan inte slutföras i sin helhet då en konflikt råder mellan beställaren Brf Johanneberg 1936 och entreprenören. En tvist rörande avgående arbete, ej korrekt utförande och av entreprenören begärd extra betalning utöver anbud. Konflikten har utmynnat i en konkurs för entreprenören.

Huvuddelen av arbete som återstår består av växtplantering och de förberedelsearbeten som krävs för detta, en del justeringar och anslutningsarbeten, samt bl.a. installation av laddenheter för elbilsladdning.

När konflikten är reglerad kommer färdigställande att ske varefter en kostnadsberäkning för de ingående delarna görs. Fördelningen kommer att baseras på anbudsspecifikationer och uppgifter om extrakostnader och andra kostnadsuppgifter.

Den upparbetade kostnaden för projektet är hittills 4 815 864 kr. För de ingående projektdelarna finns sammanlagt ca 775 kkr avsatt i underhållsfond som kommer att tas i anspråk. Återstoden fördelas på de ingående projektdelarna, plantering, bilplatser, entrégångar/-cykel-parkeringar, värmekulvert varmvattenkulvert, avlopp-Eklandagatan, ytvattendrainering/grundisolering, laddstolpsförberedelser och solhybrid/värmepumpskulvert plus en extra kommunikationskulvert. Investeringarna kommer att avskrivas på 40 – 60 år beroende på uppskattad livslängd. Framtida underhåll av mer kortsiktig karaktär kommer även framledes att ersättas med fondmedel vilket innebär att motsvarande avsättningar till underhållsfonden måste göras.

Laddstolpar beräknas kosta sammanlagt ca 200 kkr i investering, finansieras som investering vars avskrivningskostnader skall täckas av användaravgifter.

Avloppsomläggning av stamavlopp under bottenplatta i byggnaderna Eklandagatan och Lindströmsgatan pågår. Även tvättstugorna i dessa byggnader kommer att renoveras.

En tillfällig fasadåtgärd vidtogs 2015 med nödortfört försöka förhindra söndervittringen av fasadblocken. Fortsatta fasad- och terrassrenoveringar är angelägna och bästa utförandet är under utredning.

Med anledning av ett eventuellt öppnande av Eklandagatan för genomfartstrafik med bl.a. busshållplatser har Göteborgs stad erbjudit extra bullerdämpande åtgärder för 11 lägenheter vid södra gavlarna. Åtgärden sker endast med villkoren;

- att en ny detaljplan skall antas för området,
- att Göteborg Stads Fastighetskontor beviljas bygglov för utbyggnad av Eklandag. västerut,
- att Göteborg Stads Fastighetskontor beslutar att göra utbyggnaden av Eklandagatan.

Åtgärderna består av extra ljuddämpning för tilluftsventiler och byte av glaspaket i fönster till ett mer ljuddämpande. Om ombyggnaden av gatan sker, skall efter ljudmätning, ev. ytterligare 13 st lägenheter södra gavlarna ljuddämpas.

Viktiga händelser efter årets slut

Den 1:e januari 2023 höjdes avgifter och hyror enligt fastställd budget:

- Lägenheternas månadsavgifter 5 %,
- Restauranglokalens hyra 7 % enligt avtalat kostnadsindex,
- Hyran för lokal 1002 oförändrad 6000 kr/mån inklusive el och internetavgift,
- Parkeringsavgifterna från 300 till 350 kr/månad
- Internetavgifterna från 55 till 65 kr/månad.



Vid omsättning av lånen omkring 30 april återbetalades ca 4,85 miljoner. Nya lån kommer åter att behöva upptas när pågående och nya projekt skall färdigställas.

Konflikten Brf 1936 och entreprenören AFAB för projektet bilplatser, stamavlopp väst Eklandag, dagvatten, kulvert och trädgård Lindströmsg. har resulterat i ett domslut i tingsrätten den 12 maj 2023, en s.k. tredskodom, att AFAB är skyldig Brf 1936 beloppet 2 940 878 kr + ränta från den 22 dec. 2022 och AFAB är skyldig Brf 1936 ersättning för rättegångskostnad om 203 375 kr + ränta från 12 maj 2023 till dess betalning sker. Vidare har AFAB gjort konkurs som ger att Brf 1936 har knappt någon utsikt att få betalt den fordran som tingsrätten fastställde. Den mindre fordran rörande rättegångskostnader har överlåtits till fastighetsförsäkringsbolaget Länsförsäkringar för beloppet 155 020 kr.

Ekonomi

Föreningen valde 2014, att för alla större investeringar ansluta sig till K3-metoden enligt Bokföringsnämndens direktiv. Kostnader för 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. Se även Not 1 Redovisningsprinciper, och bilaga 2:2.

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.

Den lilla kontorslokalen, lokal 1002, har varit uthyrd på korttidskontrakt under åren 2015 - 2022. Lokalen fick ny hyresgäst i december 2021 efter 3 månaders hyresbortfall. Hyran inklusive el och Internetavgift är 6000 kr per månad.

I bilaga 3:1 redovisas variationen per kvadratmeter i årsavgifterna och de viktigaste kostnadsslagen över 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.

Ekonomisk ställning och resultat

Månadsavgiften behölls oförändrad den 1 januari 2022, 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. Vid fastställandet av budgeten för 2023 höjdes avgiften med 5 procent, vilket inte täcker för de ökande kostnaderna fullt ut. Avgiften kan förväntas öka med ytterligare minst 15 procent inom en nära framtid. Texterna till diagram 5:4 – 5:7 innehåller även utredningar på hur framtida utveckling kan väntas påverka årsavgiften. Denna 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 el-abonnemang och sin egen elförbrukning.

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilplatsavgiften höjdes år 2021 från 250 till 300 kr/mån och plats och höjdes ytterligare till 350 kr vid budgeten för år 2023. Kostnaderna för bilplatserna kan uppskattas till 40 kkr i avskrivning (se ovan) plus ca 35 kkr i räntekostnader plus ca 10 kkr i administration och 10 kkr i avsättning för underhåll. Eftersom intäkterna blir 160 kkr medför detta en väsentlig vinst som ger ett bidrag till månadsavgiften med ca 30 kronor per lägenhet. Antalet platser är 38 efter parkeringsombyggnaden och de hyrs ut till medlemmar. Inom relativt snar framtid kommer Eklandagatan öppnas upp för genomgående trafik förbi föreningens fastigheter. Då kommer vi förlora de 5 platserna med utfart mot Eklandagatan.

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

Fastighetsskatten för bostadsrättsföreningar är, för närvarande, 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder, och 1,0 % av taxeringsvärdet för kommersiella lokaler. Bostadsskatten är begränsad till 1 519 kr per hushåll (kommunal bostadsavgift) år 2022 Antal hushåll är 156

Taxeringsvärdena för fastigheter, se not 9, är nya från och med år 2022 och gäller t.o.m. år 2024. Värdena för våra bostäder är 228 000 000 kr och våra lokaler 2 867 000 kr, summa 230 867 000 kr. För år 2022 blir fastighetsskatten 265 634 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 8 853 953 kr och vid årets slut till 9 745 873 kr. Föreningens likvida bankmedel har under 2022 i möjligaste mån varit placerade på räntebärande konton hos följande penninginstitut och med 43 620 kr i avkastning. Se även not 7.

• Collector Finance & Law med	62 kr obunden inlåning med ränta på f.n.	2,60%
• Collector Finance & Law med	94 401 kr bunden inlåning till 14 nov 2023, rta	3,05%
• Collector Finance & Law med	276 659 kr bunden inlåning till 19 jun 2024, rta	1,85%
• Collector Finance & Law med	610 778 kr bunden inlåning till 3 sep 2023, rta	1,25%
• Lantmännen Finans med	839 742 kr obunden inlåning med ränta på f.n.	1,20%
• SBAB med	887 793 kr obunden inlåning med ränta på f.n.	2,25%
• Marginalen Bank med	909 028 kr obunden inlåning med ränta på f.n.	2,00%
• Landshypotek med	800 178 kr obunden inlåning med ränta på f.n.	1,75%
• Resurs Bank med	791 825 kr obunden inlåning med ränta på f.n.	2,10%

Summa penninginstitutsplaceringar 5 210 467 kr Räntesatserna är från årets slut

Placeringar 839 kkr hos Lantmännen Finans är använd för inlösen av lån 29 april 2023.

FÖRENINGENS LÅNEBILD JUNI 2023, se även not 16

SE-banken, 3 månaders fast ränta, 29 april 2023	återbet	-3 360 000	3 819 644	4,05%
Handelsbanken, bunden ränta t.o.m. 30 april 2026	återbet	-1 487 356	3 360 000	3,95%
SE-banken, 3 månaders fast ränta, 2 juni 2023			6 800 000	4,28%
Amortering under verksamhetsåret	24 236 kr	återbet	-4 847 356	13 979 644

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

FONDEN FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

	2022	2021
- Fond för yttre underhåll: Ingående värde	12 480 884	12 002 713
- Fond för yttre underhåll: Avsättning, enligt underhållsplan	600 000	600 000
- Fond för yttre underhåll: Uttag under året	-281 755	-121 829
Utgående värde för fond för yttre underhåll	12 799 129	12 480 884

BALANSERAT RESULTAT

	2022	2021
- Balanserat resultat: Ingående saldo	920 407	784 045
- Balanserat resultat: Nettouttag(+)/avsättning(-), till fond	-318 245	-478 171
Utgående ackumulerat balanserat resultat blir	602 162	305 874

FRITT EGET KAPITAL

	2022	2021
- Utgående ackumulerat balanserat resultat	602 162	305 874
- Årets resultat	312 746	614 535
Till stämmans förfogande står beloppet	914 909	920 408

Styrelsens förslag: Detta belopp blir nästa års Ingående balanserat resultat

Årets resultat efter nettofondavsättn. 312 746 -600 000 +281 755 = -5 499 136 364
är den del av årets resultat som påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska ställning

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Eget kapital, Ingående saldo:

- Bundet eget kapital: Insatser	175 220	175 220
- Bundet eget kapital: Ingående värde för fond för yttre underhåll	12 480 884	12 002 713
- Fritt eget kapital: Balanserade vinstmedel från föregående år	305 874	572 491
- Fritt eget kapital: Resultat föregående år	614 534	211 554
Eget kapital, Ingående saldo:	13 576 511	12 961 978

Eget kapital, Utgående saldo:

- Bundet eget kapital: Insatser	175 220	175 220
- Bundet eget kapital: Ingående värde för fond för yttre underhåll	12 799 129	12 480 884
- Fritt eget kapital	914 909	920 408
Eget kapital, Utgående saldo	13 889 258	13 576 512

Resultaträkning

		2022	2021
NETTOOMSÄTTNING	Not 2	4 991 276	4 792 816
KOSTNADER: Fastighetskostnader			
Driftskostnader	Not 3, 4	-3 100 925	-2 816 715
Underhållskostnader	Not 5	-281 755	-121 829
Fastighetsskatt		-265 634	-253 645
Avskrivning av tillgångar	Not 6	-891 518	-891 080
Summa Fastighetskostnader		-4 539 832	-4 083 269
RÖRELSERESULTAT		451 444	709 548
KOSTNADER: Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	43 836	32 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-182 533	-127 065
Summa Finansiella poster		-138 697	-95 013
ÅRETS RESULTAT		312 746	614 535
Efter avsättning till underhållsfond			
Årets resultat		312 746	614 535
Avsättning		-600 000	-600 000
Uttag		281 755	121 829
ÅRETS RESULTAT efter avsättning		-5 499	136 364

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader exkl. pågående ombyggnationer	Not 9, 18	15 717 964	16 507 964
Pågående ombyggnationer, byggnad	Not 9	1 069 224	922 930
Mark		837 000	837 000
Markanläggning exkl. pågående ombyggnationer	Not 10, 18	103 565	114 047
Pågående ombyggnationer, markanläggning	Not 10	4 815 864	4 783 583
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	402 032	383 535
		22 945 649	23 549 059
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Göteborg Ek.fören.		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 946 149	23 549 559
Omsättningstillgångar Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar och Månadsavgiftsfordringar		42 591	61 558
Avräkningskonto HSB Göteborg		415 367	437 179
Skattekonto		49 545	107 831
Placeringsinstitut		5 210 467	5 178 011
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	731 562	529 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	56 043	152 441
		6 505 575	6 466 317
Omsättningstillgångar Kassa och Bank	Not 14	5 213 262	4 145 545
Summa omsättningstillgångar		11 718 837	10 611 863
SUMMA TILLGÅNGAR		34 664 986	34 161 422
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital: Bundet eget kapital			
Insatser		175 220	175 220
Fond för yttre underhåll	Not 15	12 799 129	12 480 884
		12 974 349	12 656 104
Eget kapital: Fritt eget kapital			
Balanserat resultat. Årets utgående saldo	Not 15	602 162	305 874
Föregående års resultat (Ofördelat vid budgetårets slut)		0	0
Årets resultat		312 746	614 535
Balanserat resultat. Nästa års ingående saldo		914 909	920 408
Summa eget kapital		13 889 258	13 576 512
Långfristiga skulder			
Långfristiga Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	6 800 000
Summa långfristiga skulder		0	6 800 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga Skulder till kreditinstitut	Not 16	18 802 764	12 027 000
Leverantörsskulder		222 788	175 050
Skatteskulder		15 243	20 325
Övriga kortfristiga skulder		99 724	37 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 635 209	1 525 383
Summa kortfristiga skulder		20 775 728	13 784 910
Summa skulder		20 775 728	20 584 910
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		34 664 986	34 161 422

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 och mark

Investeringsprojekt finansieras vid behov med lån som amorteras. Projekten kostnadsförs med linjära avskrivningar med avskrivningstider som motsvarar uppskattade livslängder, 26 - 74 år.

Årets avskrivning för byggnader enligt plan är 790 000 kronor.

Årets linjära avskrivning för mark över 20 år enligt plan är 10 482 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 byggnads- och markunderhåll.

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 sparat 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 237 140	4 237 140
Hyror lokaler	433 880	366 038
Hyror biluppställningsplatser	124 000	36 550
Summa årsavgifter och hyror	4 795 020	4 639 728
Försäljning till medlemmar och hyresgäster	880	2 638
Avgift andrahandsupplåtelser	25 020	22 050
Bredbandsintäkter	105 360	105 360
Övrigt. Öresavrund.	64 996	23 041
Summa försäljningar	196 256	153 088
Summa nettoomsättning	4 991 276	4 792 816

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Personalkostnader enligt specifikation i not 4	509 452	499 683
Diverse personalkostnader inkl. avgift Fora	4 600	8 811
Revisionsarvode (revisionsbyrå)	21 661	26 328
Sakförsäkringspremie, fastighetsförsäkring	89 495	80 212
Fjärrvärme	810 601	879 191
Elnät, elenergi	263 927	188 528
Vatten	279 560	276 986
Renhållning	141 924	143 537
Container för de boende, ersätter grovsoprum	16 954	11 807
Fastighetsskötsel, inhyrda företag	41 669	31 620
Skötsel av soprum, inhyrt företag	21 756	24 153
Trädgårdsskötsel	15 262	26 113
Trappstädning	86 600	86 395
Snöskottning, sopning av gångbanor	30 149	31 602
Fönsterputsning	26 923	16 942
Reparationer maskiner & inventarier	0	1 127
Reparationer av byggnader, ej planerat underhåll	69 025	44 158
Förbrukningsmaterial/-inventarier	128	1 318
Materialkostnad fastighetsskötsel	37 863	41 053
Administrationsarvode bokföring, underhållsplan, bokslut	22 416	21 420
Föreningsavgifter; medlemskap i HSB	55 800	55 800
Förvaltningsarvode avisering månadsavg. HSB Göteborg	56 687	53 158
Föreningsstämma och årsredovisningskopiering, kostn. information	18 589	15 079
Inköp till medlemmar	3 792	6 872
TV-kanalskostnader	88 534	65 268
Internetkostnader	69 635	69 853
Kontorsmaterial	3 451	1 356
Telefon- och portokostnader	6 359	5 280
Datorkostnader	24 279	26 918
Kostnader för externa tjänster, vattenskador, övrigt	283 834	76 147
Summa driftskostnader	3 100 925	2 816 715

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	107%	109%
-----------------------	------	------

Arvoden

- Fast styrelsearvode	12 000	16 800
- Arvode mötesordförande, protokollskrivning/justering	10 600	
- Ersättning styrelsemöten	37 000	51 400
- Revisorsarvode (förtroendevald). Valberedningsarvode	10 000	10 000
Summa arvoden	69 600	78 200

Löneersättningar för löpande arbete, förda som driftskostnader

- lön till styrelsemedlemmar för arbete utöver styrelseuppdraget	12 479	17 942
- löneersättning vicevärd/förtroendeman	228 000	238 972
- löneersättning till övriga anställda	90 105	59 864
Summa löneersättningar som kostnadsförs för året	330 584	316 778

Summa arvoden och löner förda som driftskostnader	400 184	394 978
- Sociala avgifter för arvoden och löner förda som driftskostnader	109 268	104 705
Summa löner/arvoden inkl. soc. avgifter förda som driftskostn.	509 452	499 683

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

			2022	2021
Not 5 Underhållskostnader				
Periodiskt underhåll enligt plan, byggnader			281 755	121 829
Summa underhållskostnader			281 755	121 829
Not 6 Avskrivning av tillgångar		Årets avskrivn		
		tid %		
Materiella anläggningstillgångar byggnader	26-74 år	2,0 - 6,4	790 000	790 000
Markanläggningstillgångar	20 år	5,0	10 482	10 481
Inventarier, verktyg & installationer	10 - 20 år	5 - 10	91 036	90 599
Summa avskrivningar			891 518	891 080
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränta, placeringskonton			43 620	31 981
Ränteintäkt, Skattekonto			50	0
Ränteintäkter kundfordringar			166	71
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter			43 836	32 052
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Kostnadsräntor, långfristiga skulder till kreditinstitut			-182 129	-126 349
Kostnadsränta, Skattekonto			-11	-716
Räntekostnader leverantörer m. fl.			-393	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter			-182 533	-127 065
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.			13 561 720	13 381 722
Ingående anskaffningsvärde för bokslutsåret den 1 januari			32 515 066	32 335 068
Årets investeringar			146 294	179 998
Utgående ack. anskaffningsvärde byggnader den 31 december			32 661 360	32 515 066
Ingående ackumulerade avskrivningar den 1 januari			-15 084 172	-14 294 172
Årets avskrivningar			-790 000	-790 000
Utgående ack. avskrivningar byggnader den 31 december			-15 874 172	-15 084 172
Bokfört värde, byggnader			16 787 188	17 430 894
Pågående ombyggnationer, inkluderade i anskaffningsvärdet			1 069 224	922 930
Bokfört värde, byggnader exkl pågående ombyggnationer			15 717 964	16 507 964

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Taxeringsvärde för privatbostäder och kommersiella lokaler			2022	2021
Fastighet Johanneberg 45:1, Gibraltarg. 21A-D				
Privatbostäder, byggnad			33 000 000	31 000 000
Kommersiella lokaler (lokal 1001 & 1002), byggnad			2 161 000	2 044 000
Privatbostäder, mark			48 000 000	49 000 000
Kommersiella lokaler (lokal 1001 & 1002), mark			706 000	706 000
Fastighet Johanneberg 45:2, Eklandag. 67A-D				
Privatbostäder, byggnad			31 000 000	29 000 000
Privatbostäder, mark			46 000 000	47 000 000
Fastighet Johanneberg 44:5, Lindströmsg. 3A-D				
Privatbostäder, byggnad			28 000 000	27 000 000
Privatbostäder, mark			42 000 000	43 000 000
Summa samtliga byggnader			94 161 000	89 044 000
Summa, all mark			136 706 000	139 706 000
Taxeringsvärde totalt			230 867 000	228 750 000
Fastighetsskatten				
Kommersiella lokaler 1% av taxeringsvärdet		hushåll	28 670	27 500
Bostäder 0,3% begränsad till, per hushåll	156 st	1 519 kr	236 964	226 145
Fastighetsskatt totalt			265 634	253 645
Not 10 Markanläggning				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	den 1 januari		4 993 211	1 079 215
Årets anskaffning			32 281	3 913 996
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	den 31 december		5 025 492	4 993 211
I anskaffningsvärdet ingår pågående projekt med			4 815 864	4 783 583
Ingående ackumulerade avskrivningar	den 1 januari		-95 581	-85 100
Årets avskrivning			-10 482	-10 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	den 31 december		-106 063	-95 581
Bokfört värde, markanläggning			4 919 429	4 897 630
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	den 1 januari		3 122 149	3 150 523
Årets anskaffning			109 533	17 339
Årets utrangering (skrotning)			0	-45 713
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	den 31 december		3 231 682	3 122 149
I anskaffningsvärdet ingår pågående projekt med			33 087	33 087
Ingående ackumulerade avskrivningar	den 1 januari		-2 738 614	-2 693 728
Årets avskrivning			-91 036	-90 599
Årets utrangering (skrotning)			0	45 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	den 31 december		-2 829 650	-2 738 614
Bokfört värde, inventarier, verktyg och installationer			402 032	383 535

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar	vid årsslut	2022	2021
Fordringar anställda, personal		36 370	35 744
Fordringar försäkringsbolag		693 217	493 553
Övriga kortfristiga fordringar		1 975	0
Summa övriga kortfristiga fordringar		731 562	529 297
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	vid årsslut		
Upplupen ränta på fast inlåning		5 594	4 643
Förutbetalda TV-avgifter, 1:a kvartalet nästa år		25 276	16 679
HSB avisering 1:a kvartalet nästkommande år		13 672	12 767
Fastighetsförsäkring nästkommande år		0	89 495
Internetavgifter, abonnemang för januari nästkommande år		5 800	5 835
Arvode underhållsplan		5 701	5 604
BLadmin bokföringsprogram		0	6 644
Förutbetalda räntekostnader		0	7 184
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter, P-hyror		0	3 590
Summa förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		56 043	152 441
Not 14 Kassa och bank	vid årsslut		
Transaktionsbankkonto		4 738 572	3 503 791
Placeringskonto		3 413	3 413
Nordea		136 341	136 128
Handelsbanken		218 602	392 442
Plusgiro		116 334	109 771
Summa kassa & bank		5 213 262	4 145 545
Not 15 Fördelning av resultat			
Fond för yttre underhåll	Ingående saldo	12 480 884	12 002 713
Uttag(-)/Avsättning(+) ufond		318 245	478 171
Fond för yttre underhåll	Utgående saldo	12 799 129	12 480 884
Balanserat resultat, föregående år, efter avsättning		572 491	572 491
Föregående års resultat		211 554	211 554
Balanserat resultat, året	Ingående saldo	920 407	784 045
Uttag(+)/Avsättning(-) ufond enl. styrelsebeslut		-318 245	-478 171
Balanserat resultat, efter årets avsättning	Utgående saldo	602 162	305 874
Årets resultat		312 746	614 535
Balanserat resultat, nästa års	Ingående saldo	914 909	920 408
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Skulder till kreditinstitut,	Konverterings-	Räntesats	Nästa års
Kreditgivare	datum	31 dec	amortering
Handelbanken 1*	3 mån (23-04-30)	2,223%	0
Handelbanken 2*	3 mån(23-04-30)	2,417%	
Handelbanken 2*	Amortering		-24 236
Handelbanken 3*	2 år (2023-06-01)	0,460%	0
Upplåning under året (netto)			0
Skulder till kreditinstitut, inkl kortfristig del, utg. belopp			18 802 764
Nästa års amortering*			-24 236
*Kortfristig del av långfristiga skulder			18 802 764
Skulder till kreditinstitut, exkl kortfristig del, utg. belopp			0
Lån med låneomsättning inom 1 år redovisas som kortfristig skuld			
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			18 681 584
			18 827 000

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	vid årsslut	2022	2021
Upplupna löner		109 986	149 866
Upplupna sociala kostnader		32 719	35 638
Förutbetalda hyror och avgifter		420 922	429 760
Upplupna räntekostnader		50 386	2 346
Upplupen ersättning vattenskada		22 750	45 000
Upplupet revisionsarvode	(enl. fg år)	22 028	22 390
Upplupna fjärrvärmekostnader		136 701	142 937
Upplupna elkostnader		41 886	32 288
Upplupen vattenkostnad		71 674	62 630
Upplupna renhållningskostnader		34 573	32 004
Upplupna byggnads- och markinvesteringar		139 388	99 931
Upplupen fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, snöskottning		528 520	447 204
Andra interimsskulder, SEB, telefon, Moms trädgårdsmöbler		23 676	23 389
Summa upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		1 635 209	1 525 383
Not 18 Övriga noteringar			
Ställda säkerheter: Fastighetsinteckningar för fastighetslån		22 497 000	22 497 000
Ansvarsförbindelser		0	1 043 510

Namnunderskrifter

Årsredovisningen och revisionsberättelsen är elektroniskt signerad.
Göteborg i juni 2023, datum anges i de elektroniska signaturerna.

Marcus Hedenström

Veronika Knudsen

Sture Andersson

Pania Tiemore

Anders Rimbäck

Kajsa Alte

Kågan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum anges i de elektroniska signaturerna

Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mauritz Jeanson

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 2022.

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 2022 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 från BoRevision 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalande ovan vill vi fästa uppmärksamhet på vad styrelsen upplyser om under rubriken Viktiga händelser efter årets slut. Där det framgår att den tvist som föreningen haft med entreprenör resulterat i en tredskodom maj 2023 till föreningens favör. Entreprenörer har dock gått i konkurs.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidan 1-15

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 i Göteborg för räkenskapsåret 2022 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.

Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mauritz Jeanson
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: LE8NX-EGVWB-C7GKW-2AKG1-6YF3W-XQ0NE

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mauritz Jeanson

Extern Part

Serienummer: 19650310xxxx

IP: 141.98.xxx.xxx

2023-07-14 14:06:49 UTC



SUSANNE ANDERSSON

BoRevision

Serienummer: 19690617xxxx

IP: 62.63.xxx.xxx

2023-07-19 07:34:40 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar HSB Brf Johanneberg 1936, org. nr 757200-8865

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 , överlåtelser, 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, 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
Portlåsssystem ASSA, kopieringsskyddade nycklar	Varje byggnad separerad, tidstyrda 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				38

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

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

1998-2000, Cykelplatser, asfaltering, nedfartsramp, bilplatsutbyggnad, diverse.	51 år	254	kk
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.	15 år	639	kk
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.			

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. Arbetet påbörjades år 2002 med dragning 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, Beskränning 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 härbärgera 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 sopkärlen - samtidigt ersattes uttjänta 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 batteridriven 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	10 år	116 kkr
2020. Torktumlare, Eklandagan	12 år	38 kkr
2020. Montering av förstärkningsprofiler, vindarnas entredörrar	10 år	41 kkr

Bilaga 3:1 Nyckeltal per boyta

Samtliga nyckeltal i kr (ej %-ell förändring) dividerat med boyta		6566 m ²											
År	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	
Tot. taxeringsvärde inkl. lokaler	35 161	34 839	34 839	34 839	28 393	28 393	28 393	20 515	20 515	20 515	18 178	18 178	
Årsavgift, medel, årsmedelvärde	645	645	645	645	645	645	645	645	645	633	633	597	
Årsavgift, max, årsmedelvärde	677	677	677	677	677	677	677	677	677	664	664	626	
Årsavgift, min, årsmedelvärde	623	623	623	623	623	623	623	623	623	611	611	576	
Årsavgift, förändring sedan året före i %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	0,0%	6,0%	10,0%	
Lån	2 864	2 867	2 867	2 867	2 867	3 175	3 175	3 175	3 175	3 175	3 175	3 183	
Driftskostnader	472	429	383	389	418	399	456	418	398	430	409	408	
Underhållskostnad	53	25	80	13	55	18	45	109	27	36	18	34	
Fastighetsskatt	40	39	38	37	35	34	33	32	32	31	35	33	
Avskrivningar	136	136	208	228	177	206	186	163	125	82	80	79	
Räntekostnader	28	19	22	16	15	14	10	20	61	90	96	99	
<i>Ur driftskostnaderna väljs:</i>													
Sophantering	22	22	18	20	18	17	16	15	16	16	15	14	
Fjärrvärme	123	134	98	109	126	120	132	116	119	135	134	129	
El	40	29	19	24	25	21	21	20	22	23	23	27	
Vatten & avlopp	43	42	40	41	37	38	39	44	41	37	42	35	
Löner, arvoden, a.giv.avg., snösk., fönsterputs													
trappstäd, fastighetsskötsel, adm. arvoden	117	116	114	102	107	110	127	117	107	108	100	110	

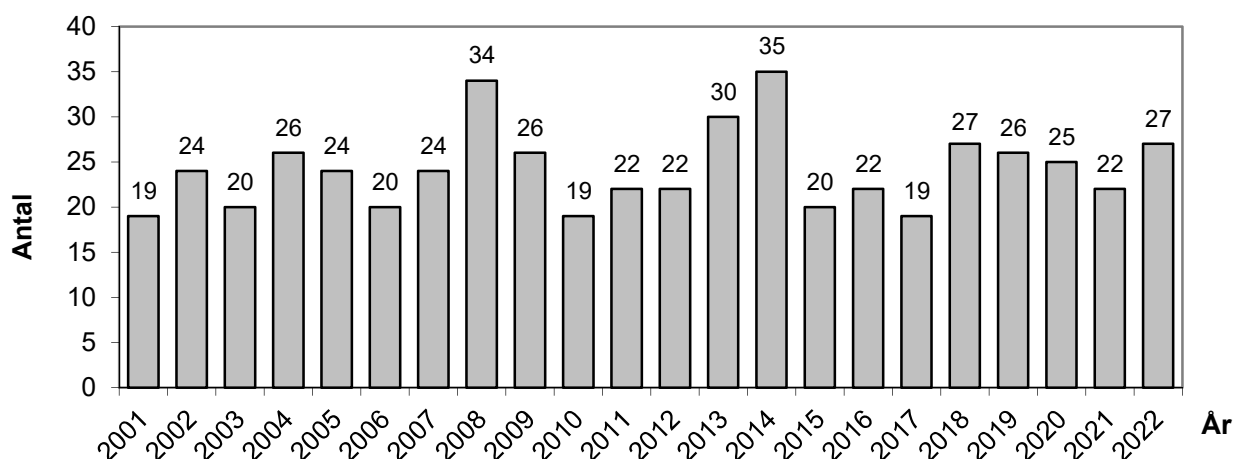
HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

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)	Lägenhets-yta 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 2001-2022

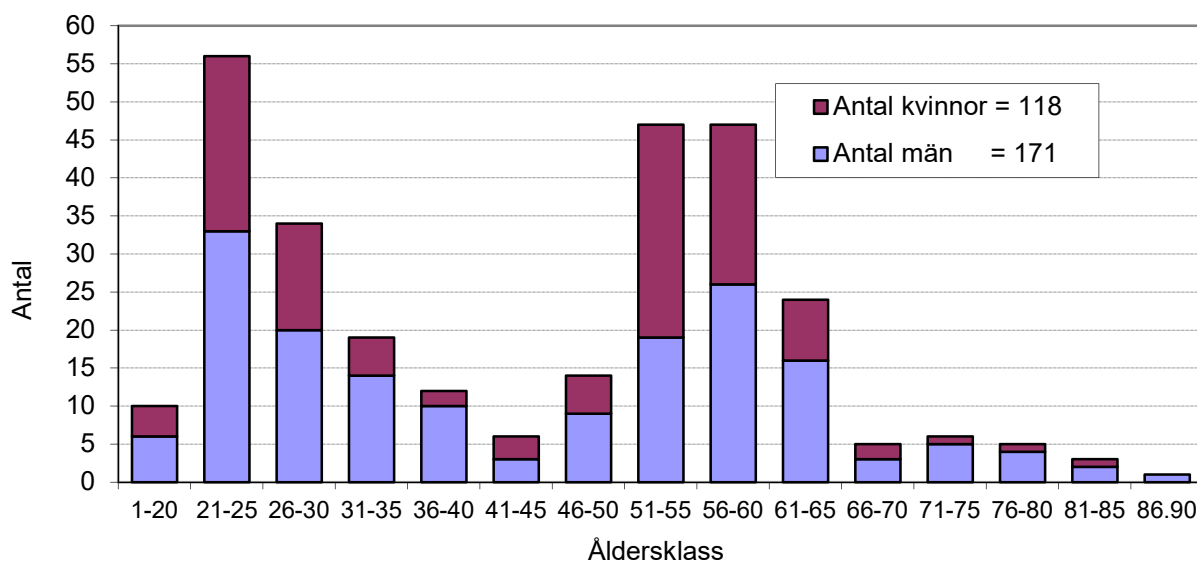


I genomsnitt sker 24,2 överlåtelse av bostadsrätter per år. Under 2022 har 27 överlåtelse ägt rum.

10-22 procent av lägenheterna får nyinflyttade medlemmar varje år. Till detta kommer 25-30 andrahands-upplåtelse 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 2022

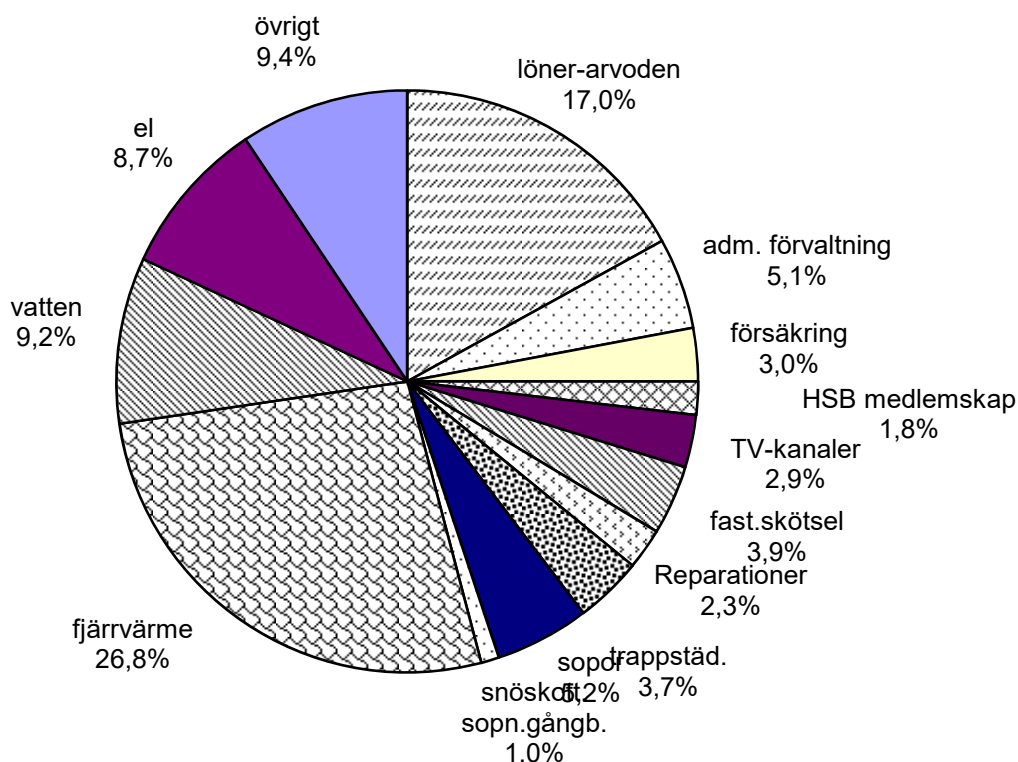


Åldersklass	Alla	1-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90
Antal män =	171	6	33	20	14	10	3	9	19	26	16	3	5	4	2	1
Antal kvinnor =	118	4	23	14	5	2	3	5	28	21	8	2	1	1	1	0
Andel män	59,2%	2,1%	11,4%	6,9%	4,8%	3,5%	1,0%	3,1%	6,6%	9,0%	5,5%	1,0%	1,7%	1,4%	0,7%	0,3%
Andel kvinnor	40,8%	1,4%	8,0%	4,8%	1,7%	0,7%	1,0%	1,7%	9,7%	7,3%	2,8%	0,7%	0,3%	0,3%	0,3%	0,0%
Ackumulerad andel		3,5%	22,8%	34,6%	41,2%	45,3%	47,4%	52,2%	68,5%	84,8%	93,1%	94,8%	96,9%	98,6%	99,7%	100%

Totalt antal medlemmar 289 Medelålder 43,7 (35,1 år om deläggande föräldrar, 115 st inte räknas)

Av dessa 282 medlemmar är 46 procent 40 år eller yngre och totalt är 58 procent män och 42 procent kvinnor

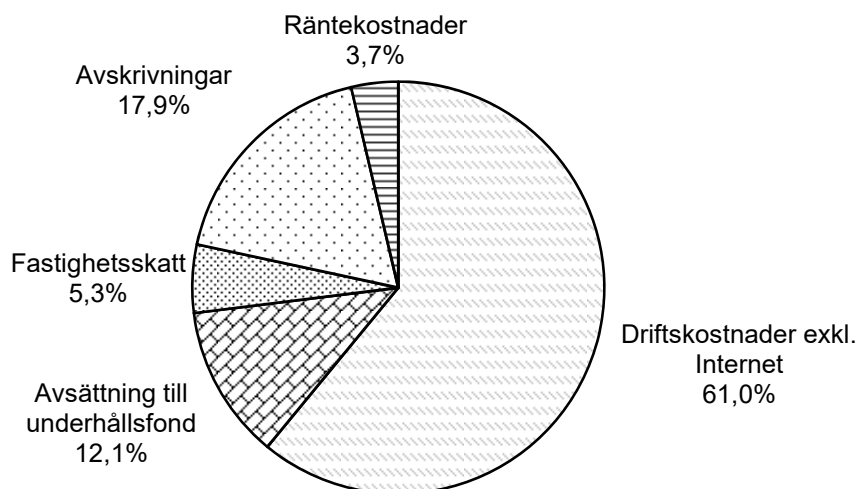
Bilaga 5:1 Fördelning av driftskostnader, exkl. inköp och Internet till medlemmar år 2022



HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 5:2

Föreningens olika kostnadsgrupper, Internet borttaget ur driftskostnader, år 2022



Bilaga 5:3 Likviditetsanalys

2 022

2 021

Likviditetsflöde, den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	312 746	614 535
Återföring avskrivningar	891 518	891 080
Återföring utförda underhållsåtgärder	281 755	121 829
Betald inkomstskatt	0	0

Den löpande verksamheten, ej förändring av rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar & skulder = nästa års amortering	-24 236	0
Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet	1 461 783	1 627 444

Likviditetsflöde, Investeringsverksamheten

Årets investeringar	-288 108	-4 111 333
Investeringar enligt underhållsplan	-281 755	-121 829
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten	-569 863	-4 233 162

Likviditetsflöde, Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-24 236	0
Upplåning	0	0
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten	-24 236	0

Årets totala likviditetsflöde (=Kortfristiga fordringar - kortfristiga skulder)

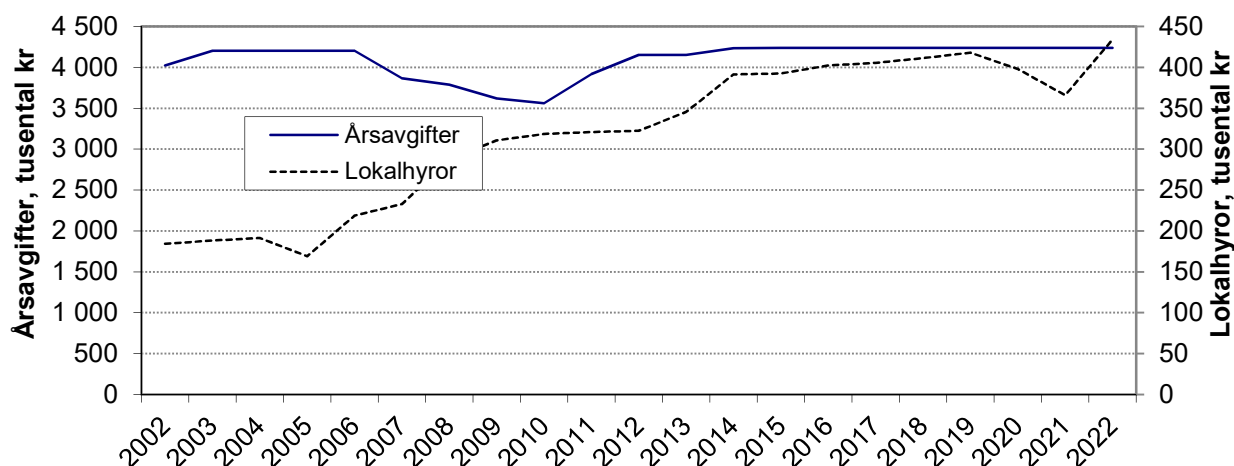
867 685 -2 605 718

Förändring i föreningens likvida medel

Likvida medel vid årets början	8 853 954	11 459 672
Årets totala likviditetsflöde	867 685	-2 605 718
Likvida medel vid årets slut	9 721 638	8 853 954

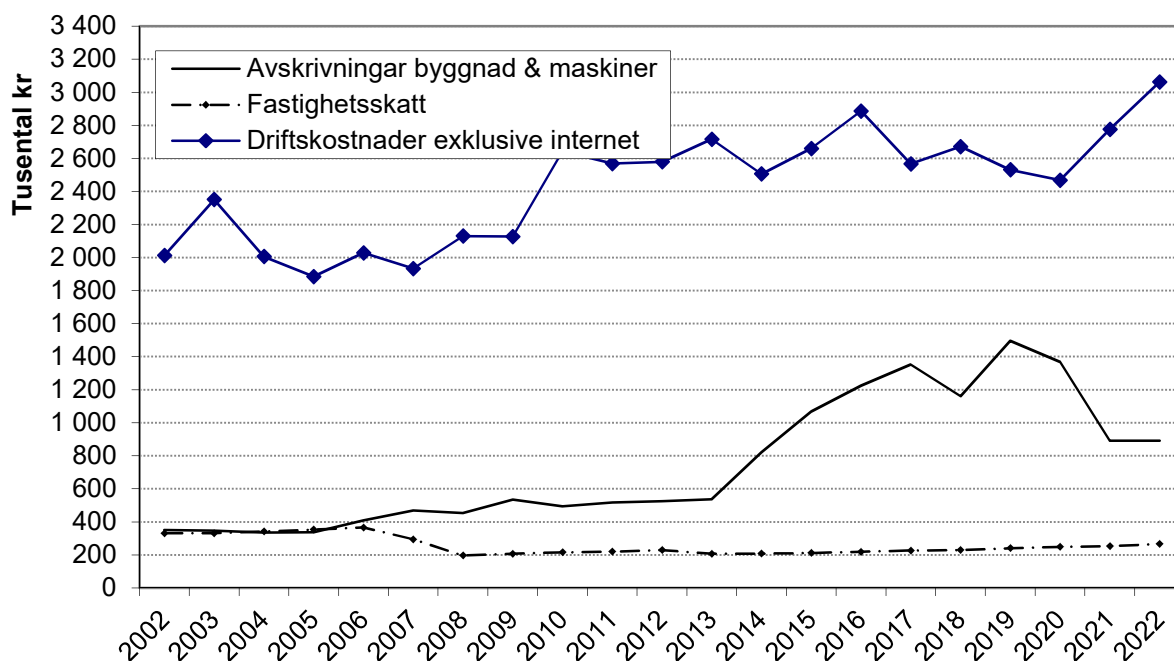
HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 5:4 Föreningens huvudsakliga intäkter åren 2002-2022



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 avgiften med en procent, och 3 procent räntehöjning ger ca 15 procent ökning. Restaurangen renoverades och moderniserades 2005, och hyran, som är marknadsanpassad har från 2008 gett full kostnadstäckning.

Bilaga 5:5 Avskrivningar byggnad & maskiner, fastighetsskatt & driftskostnader åren 2002-2022

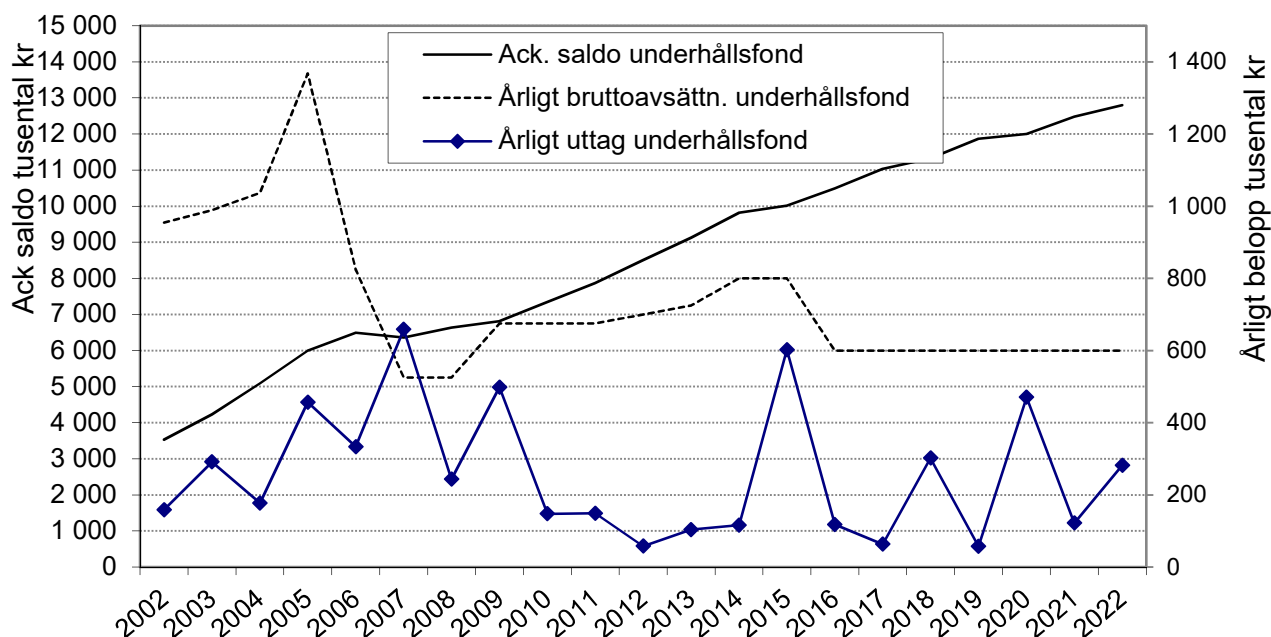


År 2008 infördes en begränsning av fastighetsskatten till en fast (kommunal) avgift per lägenhet. Denna avgift stiger med 3 - 5 procent per år. Framtida beskattningar är av politisk natur och är svåra att förutse. Driftskostnaderna innehåller t.ex. löner, administrationsarvoden, el-, vatten- och värmekostnader. 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.

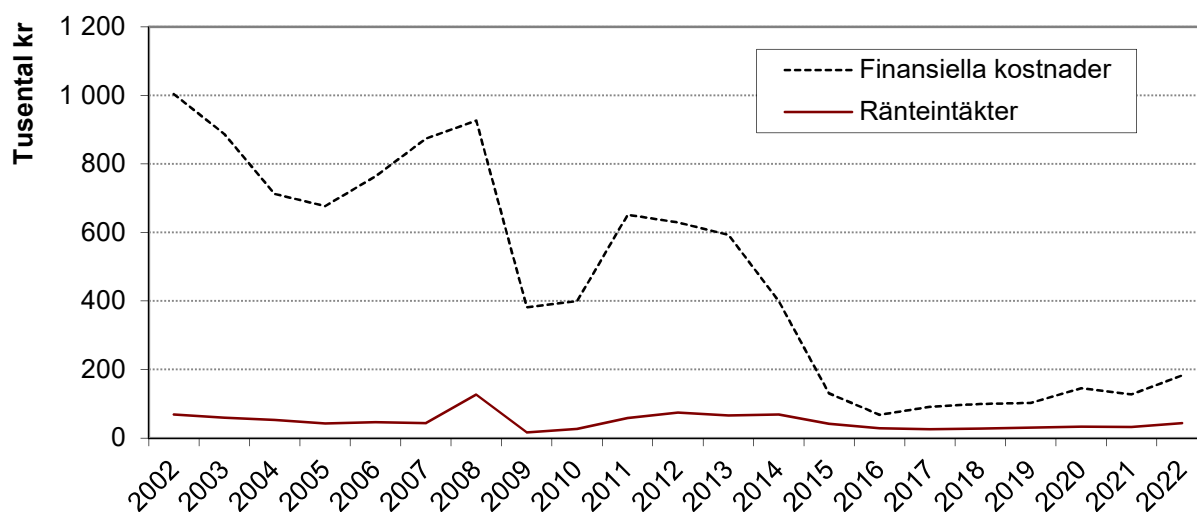
HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 5:6 **Avsättning till, och saldo för fonden för yttre underhåll samt underhållskostnad åren 2002-2022**



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 2002-2022**



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 2022-12-31	Kapitaltillskott per lgh.typ år 2022	Årsavg. år 2023
	Antal	kvm						
1 rum, kokvrå	20	25	700	0,39948%	0,399618%	888 002 kr	97 kr	16 927 kr
1 rum, kök	28	36	981	0,55984%	0,559778%	1 243 897 kr	136 kr	23 721 kr
2 rum, kokvrå	4	43,5	1 123	0,64088%	0,640799%	1 423 936 kr	155 kr	27 155 kr
2 rum, kök	16	45	1 190	0,67911%	0,678880%	1 508 557 kr	165 kr	28 775 kr
2 rum, kök, balkong	3	45	1 235	0,70479%	0,704894%	1 566 364 kr	171 kr	29 863 kr
2 rum, kök, fr.balkong	1	45	1 209	0,68995%	0,689850%	1 532 934 kr	167 kr	29 234 kr
2 rum, kök	44	45,5	1 201	0,68539%	0,685305%	1 522 834 kr	166 kr	29 041 kr
2 rum, kök, balkong	11	45,5	1 246	0,71107%	0,711319%	1 580 641 kr	172 kr	30 129 kr
2 rum, kök, fr.balkong	1	45,5	1 220	0,69623%	0,696275%	1 547 211 kr	169 kr	29 500 kr
2 rum, kök, balkong	3	47	1 280	0,73047%	0,730595%	1 623 474 kr	177 kr	30 951 kr
2 rum, kök,fr.balkong	1	47	1 254	0,71563%	0,715551%	1 590 045 kr	173 kr	30 322 kr
2 rum, kök	4	49	1 280	0,73047%	0,730282%	1 622 779 kr	177 kr	30 951 kr
2 rum, kök	8	52	1 347	0,76871%	0,768833%	1 708 444 kr	186 kr	32 571 kr
2 rum, kök	8	52,5	1 358	0,77499%	0,775258%	1 722 721 kr	188 kr	32 837 kr
2 rum, kök	1	54	1 392	0,79439%	0,794534%	1 765 555 kr	193 kr	33 659 kr
2 rum, kök, balkong	3	54	1 433	0,81779%	0,818041%	1 817 791 kr	198 kr	34 651 kr
Totalt	156	6566	175 229	100,00016%	1,0000001	222 212 652	24 236 kr	4 237 149 kr

Bilaga 6:2 Föreningens amortering av lån, totalt kapitaltillskott åren 1973-2022

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 2022 24 236 kr

Bokslutsår	Årligt belopp	Ackumulerat belopp	Bokslutsår	Årligt belopp	Ackumulerat belopp
1973	12 557 kr	12 557 kr	1998	574 905 kr	2 800 239 kr
1974	12 755 kr	25 312 kr	1999	21 261 kr	2 821 500 kr
1975	12 959 kr	38 271 kr	2000	89 060 kr	2 910 560 kr
1976	13 170 kr	51 441 kr	2001	101 913 kr	3 012 473 kr
1977	13 388 kr	64 829 kr	2002	101 328 kr	3 113 801 kr
1978	11 000 kr	75 829 kr	2003	113 445 kr	3 227 246 kr
1979	8 000 kr	83 829 kr	2004	122 484 kr	3 349 730 kr
1980	8 000 kr	91 829 kr	2005	191 219 kr	3 540 949 kr
1981	8 000 kr	99 829 kr	2006	220 938 kr	3 761 887 kr
1982	22 000 kr	121 829 kr	2007	160 964 kr	3 922 851 kr
1983	22 000 kr	143 829 kr	2008	117 476 kr	4 040 327 kr
1984	0 kr	143 829 kr	2009	108 000 kr	4 148 327 kr
1985	37 000 kr	180 829 kr	2010	108 000 kr	4 256 327 kr
1986	151 194 kr	332 023 kr	2011	108 560 kr	4 364 887 kr
1987	163 000 kr	495 023 kr	2012	54 684 kr	4 419 571 kr
1988	175 714 kr	670 737 kr	2013	0 kr	4 419 571 kr
1989	189 512 kr	860 249 kr	2014	0 kr	4 419 571 kr
1990	160 927 kr	1 021 176 kr	2015	0 kr	4 419 571 kr
1991	129 693 kr	1 150 869 kr	2016	0 kr	4 419 571 kr
1992	141 765 kr	1 292 634 kr	2017	0 kr	4 419 571 kr
1993	154 977 kr	1 447 611 kr	2018	2 020 000 kr	6 439 571 kr
1994	169 439 kr	1 617 050 kr	2019	0 kr	6 439 571 kr
1995	185 242 kr	1 802 292 kr	2020	0 kr	6 439 571 kr
1996	202 090 kr	2 004 382 kr	2021	0 kr	6 439 571 kr
1997	220 952 kr	2 225 334 kr	2022	24 236 kr	6 463 807 kr