

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

2023



Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Allmänt om verksamheten	
Föreningens fastigheter	
Underhåll, reparationer och investeringar	
Underhåll	
Investeringar	3
Föreningsfrågor	3
Förtroendevalda vid ordinarie föreningsstämmor 24 aug 2022 resp. 28 aug 2023	
Löpande styrelsearbete	4
Viktiga händelser år 2021-2023	5
Viktiga händelser efter årets slut	6
Ekonomi	6
Ekonomisk ställning och resultat	7
Flerårsöversikt	
Nyckeltal, enligt BNAR:s rekommendationer	8
Föreningens lånebild	
Resultatdisposition, styrelsens förslag till disposition av årets resultat	9
Förändringar i eget kapital	
Resultaträkning	9
Intäkter	
Kostnader	
Årets resultat	
Årets resultat efter avsättning	
Balansräkning	10
Tillgångar	
Eget kapital och skulder	
Likviditetsanalys	11
Noter	
Not 1 Redovisningsprinciper	
Not 2 Nettoomsättning	12
Not 3 Övrig rörelseintäkt	
Not 4 Personal	
Not 5 Driftskostnader	13
Not 6 Underhållskostnader	
Not 7 Avskrivningar av tillgångar	
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	
Not 10 Byggnader	14
Not 11 Markanläggning	
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	15
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar	
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Not 15 Kassa bank	
Not 16 Fördelning av föregående års resultat	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut	16
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Not 19 Övriga noteringar	
Namnunderskrifter	
Revisionsberättelse	17
Bilagor; Basdata och nyckeltal, statistik och diagram	20-28



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 och äger all mark för fastigheterna Johanneberg 45:1, 45:2 och 44:5

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. Fastighet Johanneberg 45:1
- Eklandagatan 67A-D, 48 lägenheter. Fastighet Johanneberg 45:2
- Lindströmsgatan 3A-D, 48 lägenheter. Fastighet Johanneberg 44:5

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

Föreningen har 38 bilplatser som hyrs ut till medlemmarna för 400 kr/mån (350 kr/mån år 2023).

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 101 215 kr (not 6) utförts, som periodiskt underhåll med beloppen fördelade som

- 19 470 kr föreningens delvis stadgebundna del för badrumsrenoveringar av ett badrum
- 20 461 kr, fasadarbetsplanering.
- 17 671 kr, trädunderhåll (4221).
- 43 613 kr 2 fläktar till restaurangen



Investeringar

Investeringar större än 20 000 kr som färdigställts 2021 till 2023 och pågående, ännu ej färdigställda:

- Inrättandet av ett brandsäkert pappersarkiv avslutat under 2024. Utgift 67 487 kr.
- Under 2015 har arbete påbörjats med omläggning av det horisontella avloppsnätet i källaren i byggnaden Eklandagatan, är från byggnationen 1936-37. Håltagning i golv för undersökning av lutning av avloppsrör och förekomst av berg har utförts. I samband med bilplatsombyggnaden 2020-2021 installerades ny avloppsrörutgång västerut för byggnad Eklandagatan. Tvättstuga och torkrum kommer att byggas om. Anbudsupphandling pågår och arbetet beräknas bli färdigställt under 2024. Upparbetad utgift är hittills 548 356 kr.
- Samma sorts arbete pågår med horisontella avloppsnätet i källaren och ombyggnad av tvättstuga i byggnaden Lindströmsgatan, färdigställs under 2024. Utgift hittills är 387 710 kr för konsultarbete och förundersökningar.
- Påhängsfasaden från 1983 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 för fasadreparation & målning, terrassrenovering och takomläggning, upparbetad utgift (åren 2022-2023) 331 658 kr och uttag ur fonden för yttre underhåll 63 919 kr samt direkt kostnadsfört 134 070 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 4 826 916 kr.
- Undersökning utredning av alternativ för solcellsinstallation för egen produktion av energi pågår med en förstudie utförd kostnadsförd direkt 49 256 kr.

Redovisningen ovan avser utgifter upparbetade fram till och med 31 dec. 2023

Föreningsfrågor

Förtroendevalda vid ordinarie föreningsstämmor 24 aug 2022, resp. 28 aug 2023

Förtroendevalda verksamma fram till stämman aug 2023 2024 års stämma.

Styrelse

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

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



Revisorer

Ordinarie föreningsrevisor
Suppleant föreningsrevisor

Mauritz Jeanson
Torsten Axberg

Mauritz Jeanson
Torsten Axberg

Valberedning

Ledamot
Ledamot
Ledamot

Torsten Axberg**
Sven Christensson
Catarina Curta

Torsten Axberg**
Sven Christensson

****Ordförande (sammankallande).**

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

I tur att avgå är ledamöterna Sture Andersson, Johan Edgren och Kajsa Alte.

Valda vid stämman 28 aug. 2023 för en period om två år, är Marcus Hedenström, Anders Rimbäck och Selma Björklund, deras valda period upphör vid stämman år 2025.

Övriga förtroendevalda är valda med en mandatperiod om ett år.

Under år 2023 har den, före föreningsstämman 28 aug 2023, sittande styrelsen genomfört 8 styrelsemöten och den nya styrelsen efter stämman har genomfört 3 styrelsemöten. Under år 2024 kommer troligen 6 styrelsemöten att genomföras fram till den ordinarie stämman i maj – juni 2024.

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

Den ordinarie föreningsstämman avseende 2022 års verksamhet genomfördes den 28 aug. 2023. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

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

Löpande styrelsearbete

En del av föreningens dagliga skötsel med administrativt arbete sköts i egen regi och med hjälp av inhyrd arbetskraft. Avskrivnings- och underhållsplaner upprättas och avisering av månadsavgifter övervakas.

Föreningen hade vid årets slut 290 medlemmar och därtill kommer HSB Göteborg som en medlem. Under år 2023 har 15 bostadsrätter överlåtits. Medlemmarna har inga obligatoriska arbetsuppgifter inom föreningen.

Föreningens nuvarande stadgar antogs av Bolagsverket 2019-02-02.

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



Viktiga händelser åren 2021-2023

Ett projekt bestående av flera delar; bilplats, avlopp, kulvert, dagvatten, laddenheter elbilar och trädgård mellan byggnaderna Eklandagan och Lindströmsgatan, som pågått 2021-2022 och färdigställs 2024. Kulvertarbetet avser att ersätta den 85 år gamla värmekulverten. 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 extrastämma, 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 Eklandagan har dessutom renoverats och förnyats.

Konflikten mellan Brf 1936 och entreprenören AFAB för projektet bilplatser, stamavlopp väst Eklandag, dagvatten, kulvert och trädgård Lindströmsgatan 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. AFAB har gjort konkurs som gör att Brf 1936 knappast har någon utsikt att erhålla den fordran som tingsrätten fastställde. Den mindre fordran 155 020 kr rörande rättegångskostnader har överlåtits till fastighetsförsäkringsbolaget Länsförsäkringar. Jurist- och rättegångskostnader ersätts till större delen med rättsskydd via fastighetsförsäkringen och föreningen har efter försäkringsersättning betalat (se not 5 kostnader extern tjänst) 54 132 kr.

År 2024 slutförs arbetet med bl.a. växtplantering och de förberedelsearbeten som krävs för detta, en del justeringar och anslutningsarbeten, samt bl.a. installation av laddenheter för elbilsladdning.

Den upparbetade utgiften för projektet är hittills 4 826 916 kr, not 11. 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-Eklandagan, ytvattendränering/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 framdeles att ersättas med fondmedel vilket innebär att motsvarande avsättningar till underhållsfonden måste göras.

9 laddstolpar beräknas kosta sammanlagt ca 210 kkr i investering efter bidrag från Naturvårdsverket. Beloppet bokförs som investering vars avskrivningskostnader skall täckas av användaravgifter.

Anbudsupphandling pågår med genomförande andra halvåret 2024 för avloppsomläggning av stamavlopp i källarna under bottenplattorna i byggnaderna Eklandagan och Lindströmsgatan samt renovering av tvättstugorna.

En tillfällig fasadåtgärd vidtogs 2015 med nödortfört försöka förhindra söndervittringen av fasadblocken. Fortsatta fasad- och terrassrenoveringar är angelägna och projektering pågår.



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 lägenheter södra gavlarna ljuddämpas.

Viktiga händelser efter årets slut

Den 1:e januari 2024 höjdes avgifter och hyror enligt fastställd budget:

- Lägenheternas årsavgifter (månadsavgifter) 10 %,
- Restauranglokalens hyra ca 13 % enligt avtalat kostnadsindex,
- Hyran för lokal 1002 oförändrad 6000 kr/mån inklusive el och internetavgift,
- Parkeringsavgifterna från 350 till 400 kr/månad
- Internetavgifterna behålls oförändrad 65 kr/månad.

Ökning av årsavgifter och parkeringsavgifter beror på ökande drifts- och låneräntekostnader.

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, bilaga 2:2 och 5:5.

Vid omsättning av lånen i april 2022 återbetalades ca 4,82 miljoner. Nya lån kommer åter att behöva upptas när pågående och nya projekt skall färdigställas.

Stadgarna medger 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 - 2023. Hyran inklusive el och Internetavgift är 6000 kr/månad.

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 har varit relativt konstant under ett 20-tal år som diagrammet i bilaga 5:3 visar. Först 2012 nådde avgiften upp till 1998 års nivå. Enligt budgeten för 2023 höjdes avgiften med 5 procent, och i budgeten för 2024 med ytterligare 10 procent. Detta täcker inte de ökande kostnaderna fullt ut. Avgiften kan förväntas öka med ytterligare 10-15 procent inom en nära framtid. Årsavgiften täcker kostnader för värme, vatten och avlopp, gemensam el, renhållning (sophämtning mm), administration, medlemsavgift HSB Gbg, yttre fastighetsskötsel, snöskottning och vissa TV-kanalavgifter. Se även diagram 5:3 – 5:6. Medlemmarna betalar sitt eget el-abonnemang/elförbrukning.

Bilplatsavgiften höjdes år 2021 från 250 till 300 kr/mån och plats, till 350 kr för år 2023, och för år 2024 till 400 kr, totalt år 2024 intäkter om 182 kkr. Kostnaderna per år för bilplatserna är ca 30 kkr i avskrivning plus ca 35 kkr i räntekostnader plus ca 10 kkr i administration och 10 kkr i avsättning för underhåll. En vinst om ca 97 kkr per år. Antalet platser är 38 efter parkeringsombyggnaden och de hyrs ut till medlemmar. Framöver kommer Eklandagatan öppnas upp för genomgående trafik förbi föreningen. Då förlorar vi de 5 platserna med utfart mot Eklandagatan.

Driftskostnaderna, redovisas i not 5 och visas i diagramform i bilaga 5:4. 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 fastighetskötsel, skötsel av soprum, trädgårdsskötsel, materialkostnad, och förbrukningsmaterial/-inventarier. Förvaltningskostnader omfattar kontorsmaterial, telefon-/porto-/datorkostnader, administrationsarvode (bokföring, bokslut, månadsavgiftsavisering) och diverse förvaltningskostnader.

Flerårsöversikt, Viktiga nyckeltal enligt BNARs rekommendationer.

Nedan följer en femårsöversikt, se även bilaga 3:1, som ger ett antal nyckeltal avseende de senaste 12 åren, bilagorna 5:3-5:6.

Följande förklaras och definieras:

Sparande menas ett kassaflöde för varje enskilt år fördelat till kvadratmeter boyta (lokalyta ingår ej). Beräknas som årets resultat + återläggning av årets avskrivning (ger ingen utb.) + avsättning för planerat underhåll, summan divideras med totala boytan. Ett påpekande för att undvika missuppfattningar, sparandet är vad som kan skapas för ett "normal" år, om ex. extra amortering sker är inte det med i beräkningen årets resultat+återläggning avs.+avs. planerat underhåll. Ett annat sätt är att i balansräkningen beräkna omsättningstillgångar – kortfristiga skulder (exkl. kortfristiga skulder lån) dividerat med boytan.

Skuldsättning lån/skulder (se not 17) till kreditinstitut dividerat med boyta och total yta.

Räntekänslighet, en procent av låneräntor dividerat med årsavgifterna. Ger en uppskattning hur mycket årsavgifterna behöver ökas för oförändrat resultat, om räntan ökar med en procent.

Energikostnad är summerat kostnader för vatten, värme och el dividerat med totalytan.

Soliditet egna kapitalet delat med balansomslutningen, har liten betydelse i en bostadsrättsförening.

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Nyckeltal, enligt BNARs rekommendationer.

Lägenhetsyta i m ²	6 566	Lokalyta	164			
Total yta i m ²	6 730	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande,	kr/m ²	227	221	242	304	310
Skuldsättning/boyta	kr/m ²	2 124	2 864	2 867	2 867	2 867
Skuldsättning/totalyta	kr/m ²	2 072	2 794	2 797	2 797	2 797
Räntekänslighet	%	3,0%	4,3%	4,4%	4,4%	4,4%
Energikostnad/totalyta	kr/m ²	201	201	200	153	169
Driftkostnad/totalyta	kr/m ²	459	461	419	373	379
Årsavgifter/boyta, medelv.	kr/m ²	697	661	645	645	645
Årsavgifter/totalomsättning	%	86%	87%	88%	86%	86%
Totala intäkter/boyta	kr/m ²	807	760	712	732	736
Nettoomsättning	kkkr	5 223	4 795	4 745	4 888	4 926
Resultat efter finansiella poster, kkr		544	313	615	212	531
Resultat efter avsättn/uttag fond, kkr		5	-5	136	82	-12
Soliditet, (eg. kapital/tillgångar) %		48%	40%	40%	39%	39%

Fastighetsskatten för bostadsrättsföreningar är, för närvarande, 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder, och 1,0 % av taxeringsvärdet för kommersiella lokaler. Bostadsskatten (kommunal bostadsavgift) är begränsad till år 2023 1 589 kr per hushåll Antal hushåll är 156.

Taxeringsvärdena för fastigheter, se not 10, 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 2023 blir fastighetsskatten 276 554 kr

Likviditeten definierad som kassa- och bankmedel plus kortfristiga fordringar minus kortfristiga skulder uppgick vid årets början till 9 721 637 kr och vid årets slut till 5 724 296 kr Se även likviditetsflödesanalysen nedan. De likvida bankmedlen har under 2023 i möjligaste mån varit placerade på räntebärande konton hos följande penninginstitut och med 115 464 kr i avkastning. Se även not 8.

• Collector Finance & Law med	obunden inlåning med ränta på f.n.	3,95%	723 911 kr
• Collector Finance & Law med	bunden inlåning till 19 jun 2024, rta	1,85%	281 777 kr
• Lantmännen Finans med	obunden inlåning med ränta på f.n.	2,30%	4 425 kr
• SBAB med	obunden inlåning med ränta på f.n.	3,75%	911 095 kr
• Marginalen Bank med	obunden inlåning med ränta på f.n.	3,60%	932 166 kr
• Landshypotek med	obunden inlåning med ränta på f.n.	3,80%	819 281 kr
• Resurs Bank med	obunden inlåning med ränta på f.n.	4,10%	815 696 kr

Placering 839 kkr Lantmännen Finans använd för inlösen av lån april 2023. Summa 4 488 352 kr

Föreningens lånebild i april 2024, se även not 17

SE-banken, 3 månaders fast ränta, 28 april 2024	4,31%	3 819 644
Handelsbanken, bunden ränta t.o.m. 30 april 2026	3,95%	3 324 102
SE-banken, 3 månaders fast ränta, 26 juni 2024	4,58%	6 800 000
Summa		13 943 746

Amortering/återbetalning under verksamhetsåret kr 4 859 018

Fonden för yttre underhåll

	2023	2022
- Fond för yttre underhåll: Ingående värde	12 799 129	12 480 884
- Fond för yttre underhåll: Avsättning, enligt underhållsplan	640 000	600 000
- Fond för yttre underhåll: Uttag under året	-101 215	-281 755
Utgående värde för fond för yttre underhåll	13 337 914	12 799 129

Balanserat resultat

	2023	2022
- Balanserat resultat: Ingående saldo	914 909	920 407
- Balanserat resultat: Nettouttag(+)/avsättning(-), till fond	-538 785	-318 245
Utgående ackumulerat balanserat resultat blir	376 124	602 162

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

RESULTATDISPOSITION, styrelsens förslag till disposition av årets resultat

Enligt föreningens stadgar är det styrelsens som beslutar om reservation till och ianspråktagande från fonden för yttre underhåll. Styrelsen bokför årets (2023) avsättning till fonden genom att bokföra det mot balanserat resultat 31 dec. 2023 samt under året bokfört ianspråktagande är enligt nedan.

Till föreningsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor	2023	2022
Balanserat resultat enligt föregående föreningsstämma	914 909	920 407
Reservation till fonden för yttre underhåll	-640 000	-600 000
Ianspråktagande från fonden för yttre underhåll	101 215	281 755
<u>Årets resultat</u>	<u>543 923</u>	<u>312 746</u>
Summa till stämmans förfogande	920 047	914 909
Styrelsens förslag till beslut är att beloppet balanseras i ny räkning	920 047	

Årets resultat efter nettofondavsättn. $543\,923 - 640\,000 + 101\,215 =$ **5 138** **-5 499**
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	12 799 129	12 480 884
- Fritt eget kapital: Balanserade vinstmedel från föregående år	602 162	305 874
- Fritt eget kapital: Resultat föregående år	312 746	614 534
Eget kapital, Ingående saldo:	<u>13 889 258</u>	<u>13 576 511</u>

Eget kapital, Utgående saldo:

- Bundet eget kapital: Insatser	175 220	175 220
- Bundet eget kapital: Utgående värde för fond för yttre underhåll	13 337 914	12 799 129
- Fritt eget kapital	920 047	914 909
Eget kapital, Utgående saldo	<u>14 433 181</u>	<u>13 889 258</u>

Resultaträkning

INTÄKTER		2023	2022
Nettoomsättning	Not 2	5 223 118	4 795 020
Övrig rörelseintäkt	Not 3	76 348	196 256
Summa intäkter		5 299 466	4 991 276
KOSTNADER: Fastighetskostnader			
Driftskostnader	Not 4, 5	-3 091 985	-3 100 925
Underhållskostnader	Not 6	-101 215	-281 755
Fastighetsskatt		-276 554	-265 634
Avskrivning av tillgångar	Not 7	-885 087	-891 518
Summa Fastighetskostnader		-4 354 841	-4 539 832
RÖRELSERESULTAT		944 626	451 444
KOSTNADER: Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	117 730	43 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-518 433	-182 533
Summa Finansiella poster		-400 703	-138 697
ÅRETS RESULTAT		543 923	312 746
Efter avsättning till underhållsfond			
Årets resultat		543 923	312 746
Avsättning		-640 000	-600 000
Uttag		101 215	281 755
ÅRETS RESULTAT efter avsättning		5 138	-5 499

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader exkl. pågående ombyggnationer	Not 10, 18	14 993 551	15 717 964
Pågående ombyggnationer, byggnad	Not 10	1 504 891	1 069 224
Mark		837 000	837 000
Markanläggning exkl. pågående ombyggnationer	Not 11, 18	93 084	103 565
Pågående ombyggnationer, markanläggning	Not 11	4 826 916	4 815 864
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	324 893	402 032
		22 580 335	22 945 649
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Göteborg Ek.fören.		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 580 835	22 946 149
Omsättningstillgångar Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar och Månadsavgiftsfordringar		57 234	42 591
Avräkningskonto HSB Göteborg, Bredablick		405 801	415 367
Skattekonto		110 299	49 545
Placeringsinstitut		4 488 352	5 210 467
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	77 387	731 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	156 286	56 043
		5 295 359	6 505 575
Omsättningstillgångar Kassa och Bank	Not 15	2 294 177	5 213 262
Summa omsättningstillgångar		7 589 536	11 718 837
SUMMA TILLGÅNGAR		30 170 371	34 664 986
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital: Bundet eget kapital			
Insatser		175 220	175 220
Fond för yttre underhåll	Not 16	13 337 914	12 799 129
		13 513 134	12 974 349
Eget kapital: Fritt eget kapital			
Balanserat resultat. Årets utgående saldo	Not 17	376 124	602 162
Årets resultat		543 923	312 746
Balanserat resultat. Nästa års ingående saldo		920 047	914 909
Summa eget kapital		14 433 181	13 889 258
Långfristiga skulder			
Långfristiga Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 252 306	0
Summa långfristiga skulder		3 252 306	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga Skulder till kreditinstitut, omsättn. av lån	Not 17	10 619 644	18 778 528
Kortfristiga Skulder till kreditinstitut, nästa års amortering		71 796	24 236
Leverantörsskulder		117 118	222 788
Skatteskulder		20 804	15 243
Övriga kortfristiga skulder		173 247	99 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 482 275	1 635 209
Summa kortfristiga skulder		12 484 884	20 775 728
Summa skulder		15 737 190	20 775 728
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		30 170 371	34 664 986

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

LIKVIDITETSFLÖDESANALYS	2023	2022
Likviditetsflöde, den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	543 923	312 746
Återföring avskrivningar	885 087	891 518
Återföring utförda underhållsåtgärder enligt plan	101 215	281 755
Löpande verksamheten likviditetsflöde, ej förändring av rörelsekapital	1 530 225	1 486 019
Likviditetsflöde av rörelsekapitalet Förändring av kortfristiga fordringar, ökning (-), minskning (+), exkl. avräkningskonton HSB, Bredablick, placeringar, kassa		
Kundfordringar & månadsavgiftsfordringar	-14 643	18 967
Övriga kortfristiga fordringar	654 175	-202 265
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	-100 243	96 398
	539 289	-86 900
Förändring av kortfristiga skulder, ökning (+), minskning (-), ej lånedel kortfristig skuld		
Leverantörsskulder	-105 670	47 738
Skatteskulder	5 561	-5 083
Övriga kortfristiga skulder	73 523	62 572
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	-152 934	109 826
	-179 520	215 053
Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet	1 889 994	1 614 172
Likviditetsflöde, Investeringsverksamheten & planerade underhållsåtgärder		
Årets investeringar	-519 773	-288 108
Åtgärder/kostnader enligt underhållsplan	-101 215	-281 755
	-620 988	-569 863
Likviditetsflöde, Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-15 478 662	-24 236
Upplåning	10 619 644	0
	-4 859 018	-24 236
Årets totala likviditetsflöde	-3 590 012	1 020 074
Förändring i föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	10 888 640	9 868 566
Årets totala likviditetsflöde	-3 590 012	1 020 074
Likvida medel vid årets slut	7 298 628	10 888 640
Likvida medel		
Aviseringsavräkningar (HSB + Bredablick)	405 801	415 367
Skattekonto	110 299	49 545
Kassa och Bank plus Placeringsinstitut	6 782 529	10 423 729
Jämför likvida medel ovan	7 298 629	10 888 641

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

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

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 791 900 kronor.

Årets linjära avskrivning för mark över 20 år enligt plan är 10 481 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 sparad kapital (i underhållsfond), avsett för framtida underhåll beskattas inte.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 449 288	4 237 140
Hyror lokaler	488 700	433 880
Hyror biluppställningsplatser	161 050	124 000
Årsavgifter bredband	124 080	105 360
Summa nettoomsättning	5 223 118	4 795 020
Not 3 Övrig rörelseintäkt		
Försäljning till medlemmar	435	880
Avgift andrahandsupplåtelser	14 936	25 020
Övrigt. Öresavrund. Elprisstöd 2023, 48 515 kr	60 977	64 996
Summa försäljningar, mm	76 348	196 256
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	88%	107%
Arvoden	2023	2022
- Fast styrelsearvode	12 000	12 000
- Arvode mötesordförande, protokollskrivning/justering	13 800	10 600
- Ersättning styrelsemöten	51 000	37 000
- Revisorsarvode (förtroendevald). Valberedningsarvode	4 500	10 000
Löneersättningar för löpande arbete, förda som driftskostnader		
- lön till styrelsemedlemmar för arbete utöver styrelseuppdraget	6 701	12 479
- löneersättning vicevärd/förtroendeman	228 000	228 000
- löneersättning till övriga anställda	47 355	90 105
Summa arvoden och löner förda som driftskostnader	363 356	400 184
- Sociala avgifter för arvoden och löner förda som driftskostnader	91 489	109 268
Summa löner/arvoden inkl. soc. avgifter förda som driftskostn.	454 845	509 452

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Not 5 Driftskostnader			2023	2022
Personalkostnader enligt specifikation i not 4			454 845	509 452
Diverse personalkostnader inkl. avgift Fora			14 890	4 600
Revisionsarvode (revisionsbyrå)			27 228	21 661
Sakförsäkringspremie, fastighetsförsäkring			95 579	89 495
Fjärrvärme			867 604	810 601
Elnät, elenergi			180 225	263 927
Vatten			305 047	279 560
Renhållning			145 358	141 924
Container för de boende, ersätter grovsoprum			14 313	16 954
Fastighetsskötsel, inhyrda företag			26 510	41 669
Skötsel av soprum, inhyrt företag			13 828	21 756
Trädgårdsskötsel			37 739	15 262
Trappstädning			89 759	86 600
Snöskottning, sopning av gångbanor			93 447	30 149
Fönsterputsning			18 748	26 923
Reparationer maskiner & inventarier			13 849	0
Reparationer av byggnader, ej planerat underhåll			112 399	69 025
Förbrukningsmaterial/-inventarier			113	128
Materialkostnad fastighetsskötsel			27 583	37 863
Administrationsarvode bokföring, underhållsplan, bokslut			22 819	22 416
Föreningsavgifter; medlemskap i HSB			55 800	55 800
Förvaltningsarvode avisering månadsavg. HSB Göteborg			58 000	56 687
Föreningsstämma och årsredovisningskopiering, kostn. information			15 161	18 589
Inköp till medlemmar			3 754	3 792
TV-kanalskostnader			92 048	88 534
Internetkostnader			69 600	69 635
Kontorsmaterial			0	3 451
Telefon- och portokostnader			7 296	6 359
Datorkostnader			17 497	24 279
Kostnader för externa tjänster, vattenskador, övrigt			210 946	283 834
Summa driftskostnader			3 091 985	3 100 925
Not 6 Underhållskostnader			2023	2022
Periodiskt underhåll enligt plan, mark			17 671	0
Periodiskt underhåll enligt plan, byggnader			83 544	281 755
Summa underhållskostnader			101 215	281 755
Not 7 Avskrivning av tillgångar			Årets avskrivn	
			tid	%
Materiella anläggningstillgångar byggnader			26-74 år	2,0 - 6,4
Markanläggningstillgångar			20 år	5,0
Inventarier, verktyg & installationer			10 - 20 år	5 - 10
Summa avskrivningar			885 087	891 518
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränta, placeringskonton			115 464	43 620
Ränteintäkt, Skattekonto			1 921	50
Ränteintäkter kundfordringar			345	166
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter			117 730	43 836
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Kostnadsräntor, långfristiga skulder till kreditinstitut			-518 240	-182 129
Kostnadsränta, Skattekonto			-193	-11
Räntekostnader leverantörer m. fl.			0	-393
Summa räntekostnader och liknande resultatposter			-518 433	-182 533

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Not 10 Byggnader

	2023	2022
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.	13 708 014	13 561 720
Ingående anskaffningsvärde för bokslutsåret den 1 januari	32 661 360	32 515 066
Årets investeringar	503 154	146 294
Utgående ack. anskaffningsvärde byggnader den 31 december	33 164 514	32 661 360
Ingående ackumulerade avskrivningar den 1 januari	-15 874 172	-15 084 172
Årets avskrivningar	-791 900	-790 000
Utgående ack. avskrivningar byggnader den 31 december	-16 666 072	-15 874 172

Bokfört värde, byggnader **16 498 442** **16 787 188**

Pågående ombyggnationer, inkluderade i anskaffningsvärdet **1 504 891** **1 069 224**
 Bokfört värde, byggnader exkl pågående ombyggnationer **14 993 551** **15 717 964**

Taxeringsvärde för privatbostäder och kommersiella lokaler

	2023	2022
Fastighet Johanneberg 45:1, Gibraltarg. 21A-E		
Privatbostäder, byggnad	33 000 000	33 000 000
Kommersiella lokaler (lokal 1001 & 1002), byggnad	2 161 000	2 161 000
Privatbostäder, mark	48 000 000	48 000 000
Kommersiella lokaler (lokal 1001 & 1002), mark	706 000	706 000
Fastighet Johanneberg 45:2, Eklandag. 67A-D		
Privatbostäder, byggnad	31 000 000	31 000 000
Privatbostäder, mark	46 000 000	46 000 000
Fastighet Johanneberg 44:5, Lindströmsg. 3A-D		
Privatbostäder, byggnad	28 000 000	28 000 000
Privatbostäder, mark	42 000 000	42 000 000
Summa samtliga byggnader	94 161 000	94 161 000
Summa, all mark	136 706 000	136 706 000
Taxeringsvärde totalt	230 867 000	230 867 000

Fastighetsskatten

Kommersiella lokaler 1% av taxeringsvärdet		hushåll	28 670	28 670
Bostäder 0,3% begränsad till, per hushåll	156 st	1 589 kr	247 884	236 964
Fastighetsskatt totalt			276 554	265 634

Not 11 Markanläggning

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde den 1 januari	5 025 492	4 993 211
Årets anskaffning	11 052	32 281
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde den 31 december	5 036 544	5 025 492
I anskaffningsvärdet ingår pågående projekt med	4 826 916	4 815 864
Ingående ackumulerade avskrivningar den 1 januari	-106 063	-95 581
Årets avskrivning	-10 481	-10 482
Utgående ackumulerade avskrivningar den 31 december	-116 544	-106 063
Bokfört värde, markanläggning	4 920 000	4 919 429

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

		2023	2022
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	den 1 januari	3 231 682	3 122 149
Årets anskaffning		5 567	109 533
Årets utrangering (skrotning)		0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	den 31 december	3 237 249	3 231 682

I anskaffningsvärdet ingår pågående projekt med

		33 087	33 087
Ingående ackumulerade avskrivningar	den 1 januari	-2 829 650	-2 738 614
Årets avskrivning		-82 706	-91 036
Årets utrangering (skrotning)		0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	den 31 december	-2 912 356	-2 829 650

Bokfört värde, inventarier, verktyg och installationer

324 893 402 032

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

vid årsslut

	2023	2022
Fordringar anställda, personal	40 140	36 370
Fordringar försäkringsbolag	0	693 217
Övriga kortfristiga fordringar	37 247	1 975
Summa övriga kortfristiga fordringar	77 387	731 562

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

vid årsslut

	2023	2022
Upplupen ränta på fast inlåning	2 785	5 594
Förutbetalda TV-avgifter, 1:a kvartalet nästa år	7 199	25 276
HSB avisering 1:a kvartalet nästkommande år	14 319	13 672
Fastighetsförsäkring nästkommande år	109 421	0
Internetavgifter, abonnemang för januari nästkommande år	5 800	5 800
Arvode underhållsplan	5 901	5 701
BLadmin bokföringsprogram	9 974	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter, P-hyror	887	0
Summa förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	156 286	56 043

Not 15 Kassa och bank

vid årsslut

	2023	2022
Transaktionsbankkonto	2 130 453	4 738 572
Placeringskonto	3 413	3 413
Nordea	71 727	136 341
Handelsbanken	8 477	218 602
Plusgiro	80 107	116 334
Summa kassa & bank	2 294 177	5 213 262

Not 16 Fördelning av resultat

Fond för yttre underhåll	Ingående saldo	12 799 129	12 480 884
Uttag(-)/Avsättning(+) ufond		538 785	318 245
Fond för yttre underhåll	Utgående saldo	13 337 914	12 799 129
Balanserat resultat, året	Ingående saldo	914 909	920 407
Uttag(+)/Avsättning(-) ufond enl. styrelsebeslut		-538 785	-318 245
Balanserat resultat, efter årets avsättning	Utgående saldo	376 124	602 162
Årets resultat		543 923	312 746
Balanserat resultat, nästa års	Ingående saldo	920 047	914 909

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut				2023	2022
Skulder till kreditinstitut,	Konverterings- datum	Räntesats 31 dec	Nästa års amortering		
Handelsbanken 1	3 mån (23-04-30)	2,223%		7 179 644	7 179 644
Handelsbanken 2	3 mån(23-04-30)	2,417%		4 823 120	4 847 356
Handelsbanken 3	2 år (2023-06-01)	0,46%		6 800 000	6 800 000
Handelsbanken	Amortering/Inlösen			-15 442 764	-24 236
Handelsbanken	Återstod 3 år (2026-04-30)	3,95%		3 360 000	
Handelsbanken	Amortering		-71 796	-35 898	
SEB 1*	Nylån 3 mån	4,59%		3 819 644	
SEB 2*	Nylån 3 mån	4,66%		6 800 000	
Skulder kreditinstitut, inkl kortfristig del, utg. belopp				13 943 746	18 802 764
Nästa års amortering*				-71 796	
*Kortfristig del av långfristiga skulder				10 691 440	18 802 764
Skulder till kreditinstitut, exkl kortfristig del, utg. belopp				3 252 306	0
Lån med låneomsättning inom 1 år redovisas som kortfristig skuld					
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				13 584 766	18 681 584
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter vid årsslut					
Upplupna löner				54 667	109 986
Upplupna sociala kostnader				6 639	32 719
Förutbetalda hyror och avgifter				363 495	420 922
Upplupna räntekostnader				38 484	50 386
Upplupen ersättning vattenskada				0	22 750
Upplupet revisionsarvode		(enl. fg år)		24 628	22 028
Upplupna fjärrvärmekostnader				127 726	136 701
Upplupna elkostnader				19 549	41 886
Upplupen vattenkostnad				31 462	71 674
Upplupna renhållningskostnader				11 653	34 573
Upplupna byggnads- och markinvesteringar				139 388	139 388
Upplupen fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, snöskottning				641 280	528 520
Andra interimsskulder, SEB, telefon, Moms trädgårdsmöbler				23 304	23 676
Summa upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				1 482 275	1 635 209
Not 19 Övriga noteringar					
Ställda säkerheter: Fastighetsinteckningar för fastighetslån				15 467 000	22 497 000
Ansvarsförbindelser				0	0

Namnunderskrifter

Årsredovisningen & revisionsberättelsen är elektroniskt signerad. Reviderade årsredovisningen inkluderar inte bilagorna, bilagorna är alltså inte reviderade, det blir för dyrt & tidskrävande för revisorerna. Göteborg juni månad 2024, datum anges i de elektroniska signaturerna.

Marcus Hedenström

Kajsa Alte

Sture Andersson

Selma Björklund

Anders Rimbäck

Johan Edgren

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

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 1-16

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.

Revisor utseende 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 2023 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, medelförvaltningen 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 prövar 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

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: b9b8ad506e00fd[...]0e0d8ff0b69fc

IP: 185.213.xxx.xxx

2024-06-20 09:09:39 UTC



SUSANNE ANDERSSON

BoRevision

Serienummer: de0b1953307cc5[...]4a445ac29a7a7

IP: 90.230.xxx.xxx

2024-06-20 09:12:44 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

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, 0708 288 720
Besöks och postadress	Eklandagatan 67B 412 61 Göteborg
Webbsajt	www.johanneberg.com
E-post	styrelse1936@outlook.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	Bredablick Förvaltning AB 010-177 59 00
Förvaltare betalning fakturor, bokföring, bokslut	Bredablick, www.bredablickforvaltning.se
Fastighetsservice	Utförs delvis i egen regi, Fixnix AB
Snöskottning	Trädgård & Markmiljö i Väst AB 010-499 70 00
Trappstädning	Städbolaget 031-723 08 00
Tv-mottagningssystem; 6 okodade digitala kanaler:	Koaxialnät, slinga 4 eller 8 seriekopplade lägenheter SVT1, 2, TV24/Barnkanalen, Kunskapskanalen, TV4, Discovery
Kodade kanaler, marksänd digital	Boxer TV www.boxer.se
Service antennnät, Digital & Analog Communication AB	0707 878 808 niclas@dac-ab.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	ja
Möjlighet för recirkulerande kolfilterfläkt i lägenhet	1996
Obligatorisk Ventilations Kontroll (6 års intervall)	2002
Sotning/rengöring ventilationskanaler, utfört år	lucka på varje våningsplan
Sopsorteringssystem restavfall	lucka i entré, A och E, utomhus
biologisk/komposterbart avfall, byggnad 1	lucka i entré, A, B, C och D, inomhus
biologisk/komposterbart avfall, byggnad 2 och 3	respektive tvättstuga
papperspåsar för komposterbart hämtas i	2013
Energideklaration	4 342
Markyta exkl. byggnader inkl. bilparkeringar & cykelplatser, kvm	

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	164	164	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, startår 1984

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. Arbete 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, Beskrining 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 fönstermålning. 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
2015, Provisoriska fasadreparationer i väntan på mer permanenta åtgärder	Ufond	359	kkkr
2016, Inköp av nya utemöbler för terrasser och uteplats.	8 år	55,7	kkkr

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

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 uttjanta lysrörsarmaturer med nya LEDarmaturer	10 år	31,3	kk
2016 Övergång från analog distribution till digital för TV3, Kanal 5 & Discovery	4 år	66,2	kk
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 10 år 10 år 10 år	53,0 47,3 36,8 38	kk kk kk kk
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	kk
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 5 år	11 18	kk kk
2018. Ommålning av sopskåpsdörrar vid Gibraltargatans entréer	Ufond	26	kk
2019. Inköp nya möbler till terrasser & uteplats grusplan	10 år	116	kk
2020. Torktumlare, Eklandagan	12 år	38	kk
2020. Montering av förstärkningsprofiler, vindarnas entredörrar	10 år	41	kk
2022. Två torktumlare med installation, Miele PWM 507 DV har inkaffats en för tvättstugan Eklandagan och en för Lindströmsgatan		71,9	kk
2023. Projektet Brandsäkert pappersarkiv avslutat.	35 år	67,5	kk

Bilaga 3:1 Nyckeltal per boyta

Samtliga nyckeltal i kr (ej %-ell förändring) dividerat med boyta		6566 m ²											
År		2023	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		678	645	645	645	645	645	645	645	645	633	633	597
Årsavgift, max, årsmedelvärde		711	677	677	677	677	677	677	677	677	664	664	626
Årsavgift, min, årsmedelvärde		655	623	623	623	623	623	623	623	623	611	611	576
Årsavgift, förändring sedan året före i %		5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	0,0%	6,0%	10,0%
Lån		2 124	2 867	2 867	2 867	2 867	3 175	3 175	3 175	3 175	3 175	3 175	3 183
Driftskostnader		471	429	383	389	418	399	456	418	398	430	409	408
Underhållskostnad		31	25	80	13	55	18	45	109	27	36	18	34
Fastighetsskatt		42	39	38	37	35	34	33	32	32	31	35	33
Avskrivningar		135	136	208	228	177	206	186	163	125	82	80	79
Räntekostnader		79	19	22	16	15	14	10	20	61	90	96	99

Ur driftskostnaderna väljs:

Sophantering	22	22	18	20	18	17	16	15	16	16	15	14
Fjärrvärme	132	134	98	109	126	120	132	116	119	135	134	129
El	27	29	19	24	25	21	21	20	22	23	23	27
Vatten & avlopp	48	42	40	41	37	38	39	44	41	37	42	35
Löner, arvoden, a.giv.avg., snösk., fönsterputs												
trappstäd, fastighetsskötsel, adm. arvoden	111	116	114	102	107	110	127	117	107	108	100	110

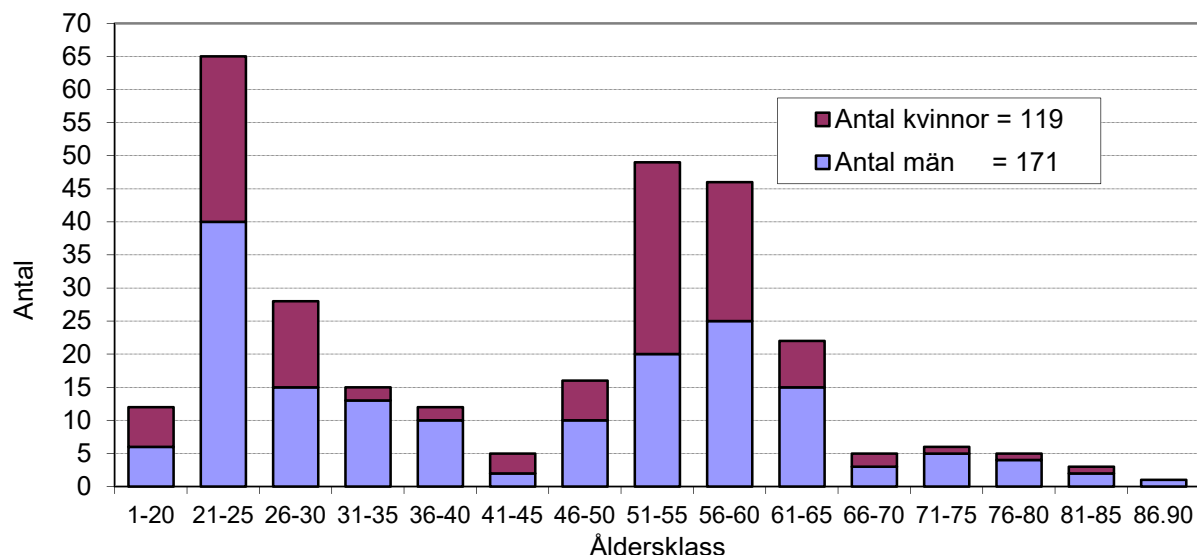
Bilaga 3:2 Jämförelser med andra föreningar

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, sop-sorteringssystem, 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).

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

	Antal lägenhet	Inflyttning år och (renoveringsår)	Lägenhets-yta i m ²	Ursprunglig prod.kostnad m ² läg. yta	År 2021 Driftskostnad per år och m ² läg. yta	År 2021 Årsavgift per m ² läg. yta
Brf 1936	156	1936 (1984)	6 566	296	429	645
Brf 1937	102	1937 (1985)	4 714	282	520	658
Lilla Le	111	1949 (1998)	6 325	499	690	779
Ottbaren	117	1938 (1988)	5 345	311	589	732

Bilaga 4:1 Åldersfördelning för medlemmar, endast helt födelseår räknas den 31/12 2023

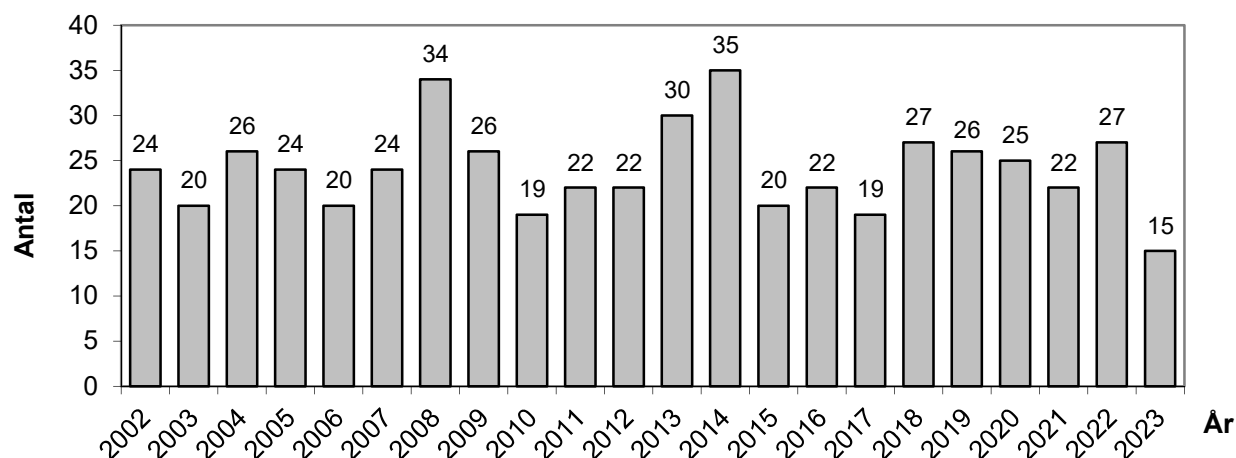


Åldersklass	Alla	1-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90
Antal män =	171	6	40	15	13	10	2	10	20	25	15	3	5	4	2	1
Antal kvinnor =	119	6	25	13	2	2	3	6	29	21	7	2	1	1	1	0
Andel män	59,0%	2,1%	13,8%	5,2%	4,5%	3,4%	0,7%	3,4%	6,9%	8,6%	5,2%	1,0%	1,7%	1,4%	0,7%	0,3%
Andel kvinnor	41,0%	2,1%	8,6%	4,5%	0,7%	0,7%	1,0%	2,1%	10,0%	7,2%	2,4%	0,7%	0,3%	0,3%	0,3%	0,0%
Ackumulerad andel	4,1%	26,6%	36,2%	41,4%	45,5%	47,2%	52,8%	69,7%	85,5%	93,1%	94,8%	96,9%	98,6%	99,7%	100%	

Totalt antal medlemmar 290 Medelålder 43,3 (34,6 år om deläggande föräldrar, 116 st inte räknas)

Av dessa 290 medlemmar är 45,5 procent 40 år eller yngre och totalt är 59 procent män och 41 procent kvinnor

Bilaga 4:2 Antal överlåtelse i föreningen åren 2002-2023

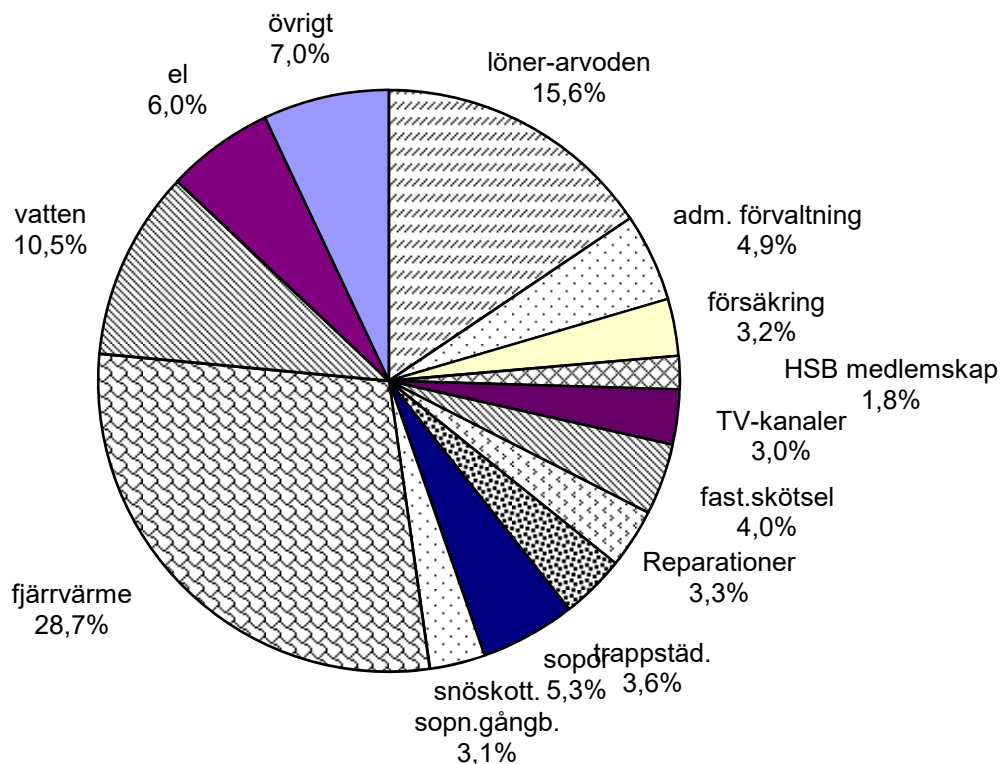


I genomsnitt sker 24,0 överlåtelse av bostadsrätter per år. Under 2023 har 15 överlåtelse ägt rum.

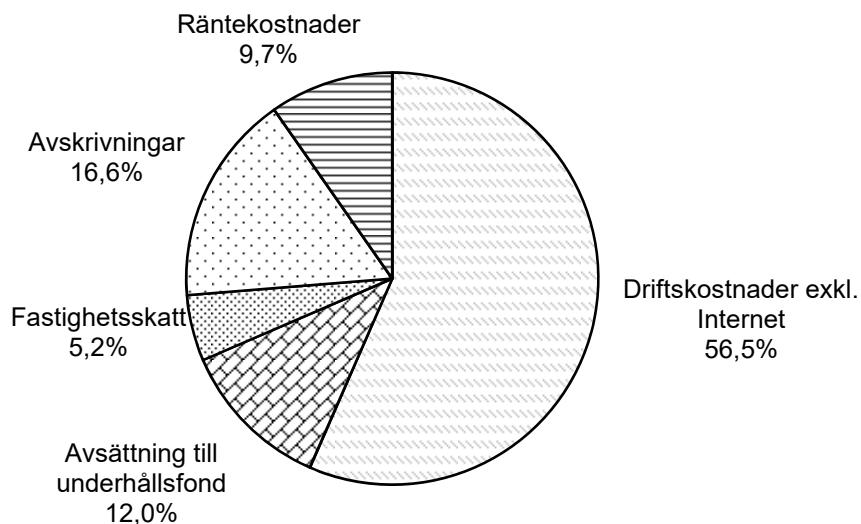
10-22 procent av lägenheterna får nyinflyttade medlemmar varje år. Till detta kommer 25-30 andrahands-upplåtelse per år och antalet är ca 25 vid varje tvärsnittstidpunkt, dvs mellan 40 och 60 nyinflyttningar sker per år. Varje in- och utflyttning medför ändringar i medlemsregister, namnbyten i porttablå och på lägenhetsdörr. Vidare kan ändringar ske för parkeringsplatser och månadsavgiftsavisering.

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 5:1 Fördelning av driftskostnader, exkl. inköp och Internet till medlemmar år 2023

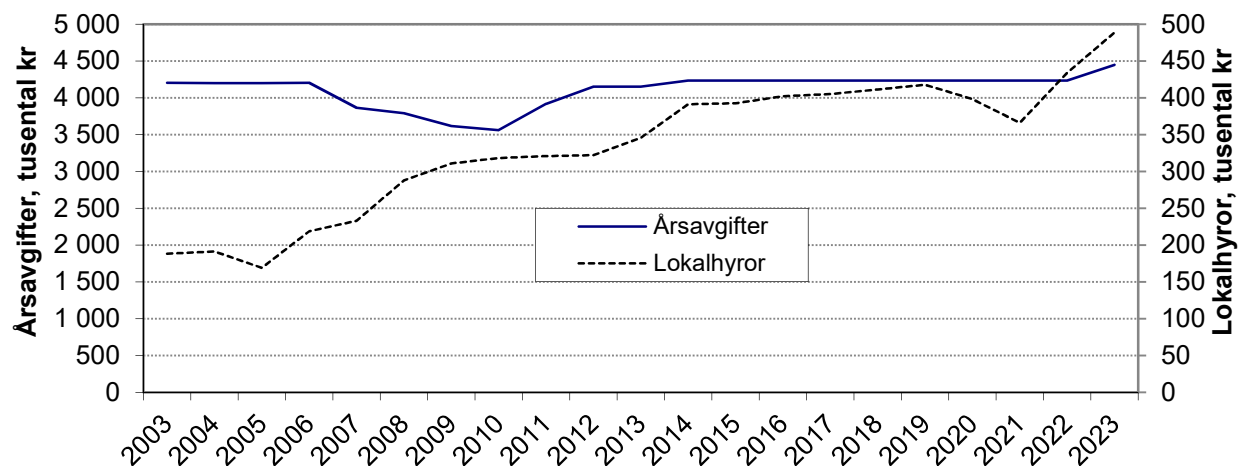


Bilaga 5:2 Föreningens olika kostnadsgrupper, Internet borttaget ur driftskostnader, år 2023



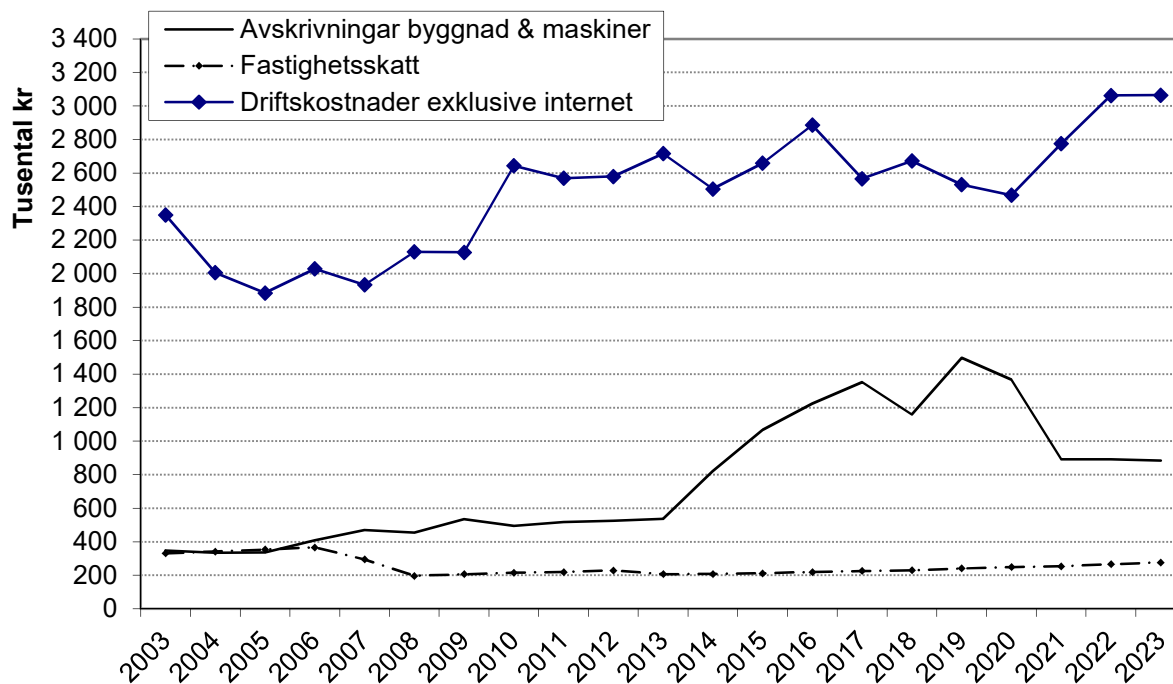
HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 5:3 Föreningens huvudsakliga intäkter åren 2003-2023



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 två 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 5:4 Avskrivningar byggnad & maskiner, fastighetsskatt & driftskostnader åren 2003-2023

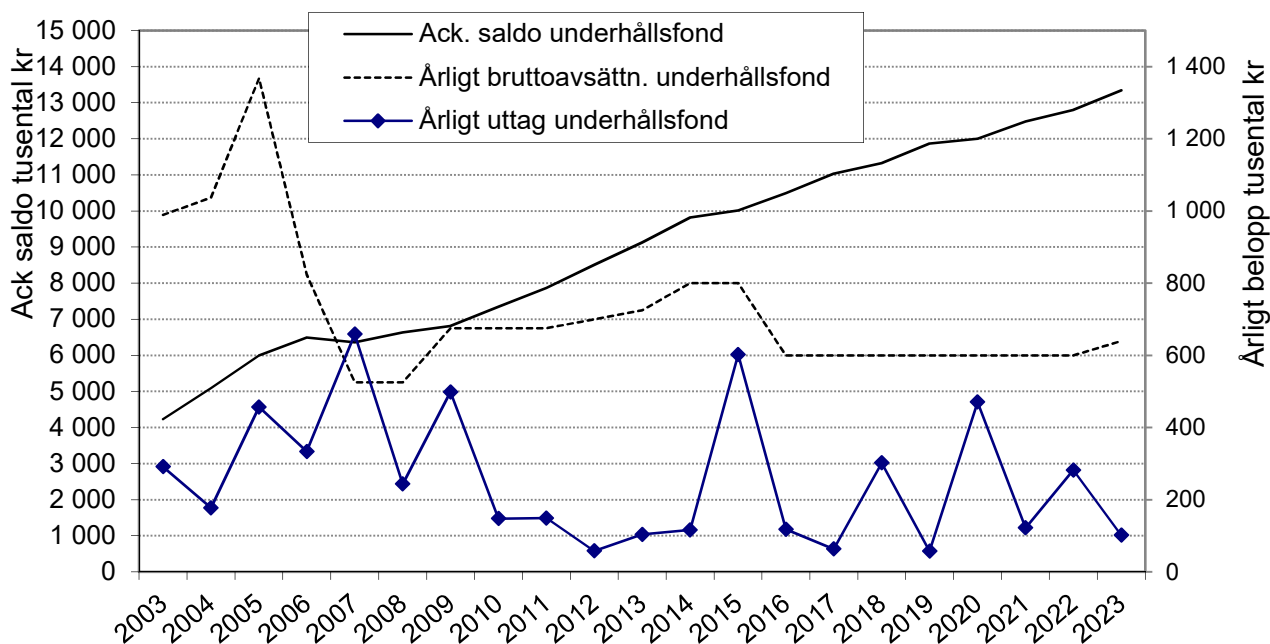


År 2008 infördes en begränsning av fastighetsskatten till en fast (kommunal) avgift per lägenhet. Denna avgift stiger med 3 - 5 procent per år. Framtida beskattningar är av politisk natur och är svåra att förutse. Driftskostnaderna innehåller t.ex. löner, administrationsarvoden, el-, vatten- och värmekostnader.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

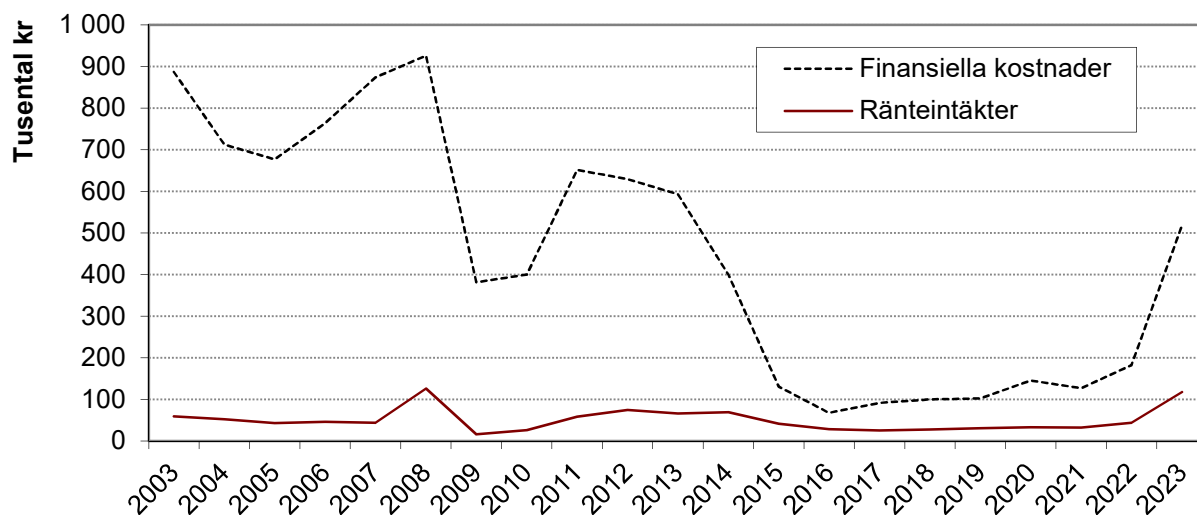
HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Bilaga 5:5 Avsättning till, och saldo för fonden för yttre underhåll samt underhållskostnad åren 2003-2023



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 5:6 Föreningens räntekostnader och ränteintäkter åren 2003-2023



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 3 - 4 procent.

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

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

	Yta i		Insats-	Relations-	Förmögen-	Kapitaltillskott		
Lägenhetstyp	Antal	kvm	Insats	andel %	tal %	hetsvärde	per lgh.typ	Årsavg.
						2023-12-31	år 2023	år 2024
1 rum, kokvrå	20	25	700	0,39948%	0,399618%	891 325 kr	19 418 kr	27 698 kr
1 rum, kök	28	36	981	0,55984%	0,559778%	1 248 553 kr	27 200 kr	38 816 kr
2 rum, kokvrå	4	43,5	1 123	0,64088%	0,640799%	1 429 266 kr	31 137 kr	44 435 kr
2 rum, kök	16	45	1 190	0,67911%	0,678880%	1 514 203 kr	32 987 kr	47 086 kr
2 rum, kök, balkong	3	45	1 235	0,70479%	0,704894%	1 572 226 kr	34 251 kr	48 866 kr
2 rum, kök, fr.balkong	1	45	1 209	0,68995%	0,689850%	1 538 671 kr	33 520 kr	47 838 kr
2 rum, kök	44	45,5	1 201	0,68539%	0,685305%	1 528 534 kr	33 299 kr	47 520 kr
2 rum, kök, balkong	11	45,5	1 246	0,71107%	0,711319%	1 586 556 kr	34 563 kr	49 302 kr
2 rum, kök, fr.balkong	1	45,5	1 220	0,69623%	0,696275%	1 553 002 kr	33 832 kr	48 273 kr
2 rum, kök, balkong	3	47	1 280	0,73047%	0,730595%	1 629 550 kr	35 500 kr	50 647 kr
2 rum, kök,fr.balkong	1	47	1 254	0,71563%	0,715551%	1 595 996 kr	34 769 kr	49 618 kr
2 rum, kök	4	49	1 280	0,73047%	0,730282%	1 628 852 kr	35 485 kr	50 647 kr
2 rum, kök	8	52	1 347	0,76871%	0,768833%	1 714 838 kr	37 358 kr	53 298 kr
2 rum, kök	8	52,5	1 358	0,77499%	0,775258%	1 729 169 kr	37 670 kr	53 734 kr
2 rum, kök	1	54	1 392	0,79439%	0,794534%	1 772 163 kr	38 607 kr	55 079 kr
2 rum, kök, balkong	3	54	1 433	0,81779%	0,818041%	1 824 594 kr	39 749 kr	56 701 kr
Totalt	156	6566	175 229	100,00016%	1,0000001	223 044 297	4 859 018 kr	6 933 420 kr

Bilaga 6:2 Föreningens amortering av lån, totalt kapitaltillskott åren 1973-2023

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 2023 4 859 018 kr

Bokslutsår	Årligt belopp	Ackumulerat belopp	Bokslutsår	Årligt belopp	Ackumulerat belopp
1973	12 557 kr	12 557 kr	1999	21 261 kr	2 821 500 kr
1974	12 755 kr	25 312 kr	2000	89 060 kr	2 910 560 kr
1975	12 959 kr	38 271 kr	2001	101 913 kr	3 012 473 kr
1976	13 170 kr	51 441 kr	2002	101 328 kr	3 113 801 kr
1977	13 388 kr	64 829 kr	2003	113 445 kr	3 227 246 kr
1978	11 000 kr	75 829 kr	2004	122 484 kr	3 349 730 kr
1979	8 000 kr	83 829 kr	2005	191 219 kr	3 540 949 kr
1980	8 000 kr	91 829 kr	2006	220 938 kr	3 761 887 kr
1981	8 000 kr	99 829 kr	2007	160 964 kr	3 922 851 kr
1982	22 000 kr	121 829 kr	2008	117 476 kr	4 040 327 kr
1983	22 000 kr	143 829 kr	2009	108 000 kr	4 148 327 kr
1984	0 kr	143 829 kr	2010	108 000 kr	4 256 327 kr
1985	37 000 kr	180 829 kr	2011	108 560 kr	4 364 887 kr
1986	151 194 kr	332 023 kr	2012	54 684 kr	4 419 571 kr
1987	163 000 kr	495 023 kr	2013	0 kr	4 419 571 kr
1988	175 714 kr	670 737 kr	2014	0 kr	4 419 571 kr
1989	189 512 kr	860 249 kr	2015	0 kr	4 419 571 kr
1990	160 927 kr	1 021 176 kr	2016	0 kr	4 419 571 kr
1991	129 693 kr	1 150 869 kr	2017	0 kr	4 419 571 kr
1992	141 765 kr	1 292 634 kr	2018	2 020 000 kr	6 439 571 kr
1993	154 977 kr	1 447 611 kr	2019	0 kr	6 439 571 kr
1994	169 439 kr	1 617 050 kr	2020	0 kr	6 439 571 kr
1995	185 242 kr	1 802 292 kr	2021	0 kr	6 439 571 kr
1996	202 090 kr	2 004 382 kr	2022	24 236 kr	6 463 807 kr
1997	220 952 kr	2 225 334 kr	2023	4 859 018 kr	11 322 825 kr
1998	574 905 kr	2 800 239 kr			