

# HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

---

## Vanliga frågor inför försäljning av en bostadsrätt

(Skriven av Anders B, uppdaterad 20160707, 20170314, 20170317, 20170419, 20170530, 20170918, 20171117, 20180413, 20190201, 20190612, 20191209, 20200130, 20200515, 20200813, 20201008, 20210129, 20210218, 20210917, 20220405)

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och består av 156 bostadsrätter och tre kommersiella lokaler. Föreningen äger marken där byggnader, bilparkering och trädgård finns.

## Månadsavgifter

Inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget. År 2015 och 2016 har mindre förluster samt att år 2017 och 2018 har en mindre vinst delvis pga. lägre byggnadsreparationer år 2017 & 2018, år 2019 mindre förlust, år 2020 mindre vinst. Med tiden kommer månadsavg. att behöva ökas, några orsaker;

- föreningen har de lägsta räntor någonsin, åren 2015-2020 räntekostnader mellan 91-145 kkr. Som jämförelse gav samma lånebelopp år 2008 räntekostnaden 925 kkr. Räntenivån kommer rimligtvis att öka så småningom.
- Driftskostnaderna ökar med ca 0.5-1 % per år, ex. VA-avgiften ökar med ca 5 % per år.
- Kostnaden för värmeförbrukningen varierar med 100 kkr mer för en vinter med 5 grader kallare än normalt, och 100 kkr lägre för en vinter med 5 grader varmare än normalt.
- Föreningen använder K3-redovisningsmetod och gör avskrivningar även för underhållsarbeten (investeringar som ersätter tidigare helt avskrivna investeringar), dock som komplement, att en del underhåll finansieras via avsättning till underhållsfond.
- Kommande arbeten med både underhåll och nyinvestering kommer att ge utgifter på ca 20 mkr under 7 år. Likviditeten var 2020-12-31 ca 14,4 mkr, 30 april 2018 skedde en extraamortering med ca 2 mkr.

I fyraårsprognosen uppskattas att årsavgiften kan komma behöva att ökas med 2 % år 2023 och med 2 % året därefter.

I bostadsrättens årsavgift ingår värme, vatten, sophämtning, el till gemensamma delar, medlemsavgift till HSB Gbg, yttre fastighetsskötsel, administration för föreningen och vissa TV-kanalsavgifter samt Internet (separat tillägg 55 kr/mån). Bostadsrättshavarna betalar var för sig elabonnemang och elförbrukning för lägenheten samt renoveringar i lägenheten. Internet-avg. 100 kr/mån (anslutningsavgift 500 kr) via separat Internet-avtal med föreningen. Hastighet 0.1 Gbps per lgh som delar på gemensam 10 Gbps Internetkoppling med statisk IP-adress per lgh.

## Kommande större underhåll och nyinvesteringar

Kommande större arbeten med både underhåll och nyinvestering under ca 5 år är bl.a.

**1** Kulvertbyte Eklandag. – Lindströmsg. och en mindre omläggning av stamavlopp ut från byggnaden Eklandag. till kommunens huvudnät sker nov. 2020 – sep. 2021.

**2** Ombyggnation av 23 bilplatser till 22 st. och utökning med 11 st. ger totalt 38 st. Senare kommer fem bilplatser södra gaveln Lindströmsg. att tas bort då Göteborg Stad kommer bygga om Eklandag. 9 st laddpunkter kommer att installeras för elhybrid & elbilar. Bilplatsbyggnad & ombyggnad sker nov. 2020 – sep. 2021. Gbg Stad kommer troligen inom två år att bygga om Eklandag. väst om Gibraltarg.

# HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

---

**2.1** I samband med bilplatsombyggnad även ändring och nyplantering mm. av trädgård söder om och östra sidan av Lindströmsg, söder om och västra sidan av Eklandag., dvs. trädgårdsarbete för egen mark omkring Lindströmsg. Sker nov. 2020 – juni 2022.

**2.2** I samband med bilplatsombyggnad byte av stam avlopp väst ut från byggnaden Eklg. och omläggning av spygattavlopp ramp norr Lindströmsg. (en del av senare avloppsomläggning under källargolv Lindstrg). Sker nov. 2020 – mars 2021.

**3** Byte av avloppsrör under bottenplatta Eklandag. & Lindstrg. troligen hösten 2022. I samband med detta ombyggnad tvättstuga Eklandag. & Lindstrg. Gibraltarg. är utbytt år 2005.

**4** Byte av låssystem för gemensamma utrymmen sker troligen i hösten 2022.

**5** Byte radiatorer och troligtvis även rörstammar upp i lägenheter för värmerör samt avstick i lägenheter för värmerör. Tilluft via hål i fasad och luft strömmar genom radiatoren för vardagsrum (2 hål) och ett hål sovrum. System Thermopanel med tilluftsdon Air. Sker uppskattningsvis tidigast år 2023.

**6** Fasadrenovering med troligen att fibercementskivor sätts på fasaden, istället för rengöring och målning. Uppskattningsvis tidigast år 2023.

**7** Utbyte av isolering och terrassgolv samt staket terrass och balkonger. Uppskattningsvis tidigast år 2023.

**8.1** Byte av avloppsrör i byggnaden Gibraltarg., upp via kök för enrummare och tvårummare samt för tvårummare via kök -sovrumsstak-till ovanliggande badrum. Badrummen skall vara oskadade förutom att taket tas ned, rör byts och nytt tak sätts upp. Samtidigt sker byte av kall- och varmvattenrör och stam ventilationskanal. Allt sker uppskattat tidigast år 2030.

**8.2** Byte av avloppsrör i byggnaden Eklandag., från källare och upp via kök för enrummare och tvårummare samt för tvårummare via kök -sovrumsstak-till ovanliggande badrum. Badrummen skall vara oskadade förutom att taket tas ned, rör byts och nytt tak sätts upp. Samtidigt sker byte av kall- och varmvattenrör och ventilationskanalsstam. Allt sker uppskattat tidigast år 2030.

**8.3** Byte av avloppsrör i byggnaden Lindströmsg., från källare och upp via kök för enrummare och tvårummare samt för tvårummare via kök -sovrumsstak-till ovanliggande badrum. Badrummen skall vara oskadade förutom att taket tas ned, rör byts och nytt tak sätts upp. Samtidigt sker byte av kall- & varmvattenrör och stam ventilationskanal. Allt sker uppskattningsvis tidigast år 2030.

Utredning pågår avseende nya avloppsstammar i punkt 8 ovan. För tvårummare blir det troligen en avloppsstam i kök, där avstick för ovanliggande badrum sker, via vinkeln tak - vägg i sovrum alternativt i hall, översta lgh får ingen låda i hall eller sovrumstaket. För enrummare byte av stam i kök med för vissa enrummare påkoppling bad till köksstam och stam i badrum blir överflödigt (21E, 67A). För tvårumslägenheter blir alla badrumsstammar obsoleta.

Utgiften bokförs som en nyinvestering (K3-redovisning) och byggnadstillgång samt kostnadsförs och värdeminskas via avskrivning och samt för vissa åtgärder även via underhållskostnad i resultaträkningen och mot underhållsfond.

# HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

---

Punkt 1 bokförs mot underhållsfond. Punkt 2 finansieras via bilplatsavgifter (kostnadsförs som en avskrivning och tillgång) och delvis som underhållskostnad i resultaträkningen och mot underhållsfond. Punkt 2.1, 4, 6 & 7 kostnadsförs som en avskrivning och tillgång och delvis som underhållskostnad i resultaträkningen och mot underhållsfond. Punkt 2.2, 3, 5 och 8 bokförs som en nyinvestering (K3-redovisning).

Ett exempel. Vad som sker med kostnaden avskrivning är att den gamla avskrivningen ROT-avlopp från år 1983, upphör år 2020, rören byts omkring år 2030 och då skapas en ny avskrivning som ersätter den gamla som upphörde år 2020. Den nya avskrivningen fördelas troligen över 80 år då rostfria rör kommer användas. Skillnaden i kostnad blir inte så stor då de gamla ROT-rören skrivs av över 37 år (upphör år 2020) och den nya över 80 år (start 2030). Föreningen gör f.n. avsiktligt extraavskrivningar för ROT-delar, den större delen av avskrivningar som finns f.n. är för bostäderna från ROT-renovering år 1983, vissa avskrivningar är för kommersiella lokaler och ej ROT-delar. Dessa ej ROT-avskrivningar hänförs till byggnadstillgångar som inte kommer att bytas ut år 2020-2030. De är insatta i byggnaderna åren 1999-2008.

## Uppskattad kötid till 38 egna bilplatser

Kötid är f.n. ca 1 år för 38 egna bilplatser. Avgift 300 kr/mån. Kötid beror på om de som har platser flyttar, vanligen 2-3 platser blir lediga varje år.

## Bostadsrättshavarens renovering av egna lägenheten

Tillstånd fordras alltid för all renovering. Tyvärr har det gjorts mängder av felaktiga renoveringar, bl.a. felaktiga installationer av fläktar i kök och igenbyggnad av ventilation i kök samt ej korrekta renoveringar av badrum. Med fel menas framförallt, att Boverkets byggregler inte följs samt i vissa fall att olika kvalitetsnormer inte följs som Bygggeramikrådets branschregler och VVS-branschens Säker Vatten Installation.

Vid renovering av kök och badrum är det mycket viktigt att kontakta föreningen i god tid innan arbeten påbörjas. Både kök och badrum påverkas av kommande avloppstambyte och byte av ventilationskanal.

## Vid badrumsrenovering av badrum från år 1983, badrum med plastmatta. Bostadsrättsföreningen utför och betalar som mest 19 470 kr inkl. moms för följande:

- För bortmontering och återmontering av radiator, inkl. nya kromade rör,
- Reparation av bakomvarande väggar och underliggande golv,
- Uttorkning av betongbjälklag och vägg.
- Byte av golvbrunnar installerade år 1983, föreningen betalar kostnaden för installation av en ny golvbrunn samt uppspackling av golv för läggning av klinker.
- Rese- och transportkostnader upp till 2 500 kr inkl. moms samt
- Byggavfallshantering inkl. borttransport och deponi upp till 1 500 kr inkl. moms.

## Gemensamhetslokal Gillestuga

En Gillestuga finns för ca 20 personer. Avgift, första dygnet 300 kr därefter 150 kr per dygn.

# HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

---

## **Vad ingår i månadsavgiften**

I månadsavgiften ingår värme, vatten, all yttre fastighetsskötsel och underhåll samt nyinvesteringar. Ett tvingande tillägg om f.n. 55 kr/mån finns för Internet, 100 Mbps per lgh, statisk IP-adress. Alla betalar alltså månadsavg. och 55 kr/månad. Aviseras av HSB Göteborg.

## **Andra avgifter**

Överlåtelseavgift betalas av säljare, 2.5 % av prisbasbelopp. Pantsättningsavgift 1 % av prisbasbelopp, betalas av bostadsrättshavaren. Aviseras av HSB Göteborg. Avgift för andrahandsupplåtelse 200 kr/månad, fakturera i förskott årsvis för beviljad tid för andrahandsupplåtelse.

## **Andrahandsupplåtelse av bostadsrätt**

Föreningen följer rättspraxis enligt hyresnämnderna i Sverige.

## **Medlemskap**

Föreningen tillåter delade medlemskap, alla delägare behandlas lika och anses bo eller kunna bo i lägenheten. Juridiska personer accepteras inte som medlemmar.

## **I området Johanneberg**

Göteborg stad kommer att öppna upp Eklandag. för trafik förbi föreningens södra gavlar västerut genom CTH. Detta ger väsentligt ökad trafikmängd för södra delarna för byggnaderna Eklandag. och Lindströmsg. samt till viss del även för Gibraltarg. Detaljplansändring är gjord, kommunkonsult har besökt lägenheter för ljudbedömning i sep. 2016 samt skickat en allmän skrivelse 14 dec. 2018 rörande bullerdämpning av fastigheter.