

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 färdigställda 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. Hålltagning 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:	13 889 258	13 576 511

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	14 433 181	13 889 258

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 amotering*				-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