

Brf Johanneshöjden

769615-5782

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Johanneshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-28.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Västerås tegré 4 bebyggdes 2002 till 2004 och är belägen i Västerås kommun. Föreningen förvärvade fastigheten via transportköp av Grundborgen CFWSX AB som i sin tur förvärvade fastigheten av Akelius Fastigheter i Västerås AB.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 122 lägenheter, varav 4 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 53 p-platser i parkeringsgarage och 46 p-platser på mark, samt 3 mc p-platser.

Lägenhetsfördelning:

45	st 2 rum och kök	
51	st 3 rum och kök	
24	st 4 rum och kök	
2	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 9 751 kvm

Styrelsen

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2009-06-09 bestått av:

Ordinarie	Bertil Tillgren Greger Thörn Igino Grando Miriam Husby Johansen Kenneth Pettersson	Ordf. from 2009-10-21 Avgick 2009-10-21
-----------	--	--

Suppleanter	Martin Sollander Åsa Ståhl Kristoffer Carlsson
-------------	--

Revisorer

Ordinarie	Andreas Mattsson, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
-----------	---

Suppleant	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
-----------	-------------------------------------

Valberedning

Malin Kristiansson Martin Sollander	Sammankallande
--	----------------

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2002 och 2004.

Fastigheten är beskattad med halv fastighetsavgift för del av fastigheten t.o.m. 2012-12-31 och för del av fastigheten t.o.m. 2014-12-31, därefter med hel avgift.

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 195 798 (230 302) kronor.

Fastighetstaxeringen överklagades till Skatteverket i september 2009 och ändrades till ett lägre värde.

Två lån lades om 19 december till rörlig ränta vilket kommer att ge en lägre räntekostnad framöver. Det sista lånet är bundet tom 2012-12-19 med en räntesats på 5,08 %.

Föreningen ägde sedan ombildningen ett dotterbolag, Grundborgen CFWSX AB. Arbetet med att sälja/avveckla dotterbolaget blev klart under 2009. Vid ombildningen erhöll föreningen ersättning för detta genom en nedsättning av köpeskillingen.

Per 2009-12-31 finns det 4 st hyresrätter kvar.

Årsavgifter

En höjning av årsavgiften skedde 2009-01-01 med 10 %.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2009	2008
Nettoomsättning	6 016 027	5 672 045
Resultat före reservering	-27 005	-1 085 887
Reservering yttre fond	389 000	389 000
Resultat efter reservering	-416 005	-1 124 787
	2009-12-31	2008-12-31
Saldo yttre reparationsfond	389 000	0
Lån per kvm yta	9 843	10 035
Kassalikviditet (%)	371	312
Årsavgift kronor/kvm	518	450

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-1 405 497
årets resultat	-27 005
	-1 432 502

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	389 000
i ny räkning överföres	-1 821 502
	-1 432 502

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	6 016 027	5 672 045
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-257 808	-230 302
Driftskostnader	3	-1 691 296	-1 853 437
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-609 166	-250 165
Personalkostnader	5	-21 501	-39 876
Avskrivningar	6	-61 248	-58 331
Resultat före finansiella poster		3 375 008	3 239 934
Övriga ränteintäkter	7	4 106	118 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 405 039	-4 411 378
Resultat efter finansiella poster		-25 925	-1 052 637
Statlig skatt		-1 080	-33 250
Årets resultat		-27 005	-1 085 887

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	152 044 212	152 105 460
Mark		34 189 392	34 189 392
		186 233 604	186 294 852
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i Grundborgen CFWSX AB	10	100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		186 333 604	186 394 852
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 354	5 185
Kundfordringar		0	162 655
Övriga fordringar	11	161 544	185 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	147 303	217 088
		310 201	570 370
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 665 653	2 660 920
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		539 000	355 654
		4 204 653	3 016 574
Summa omsättningstillgångar		4 514 854	3 586 944
Summa tillgångar		190 848 458	189 981 796
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		92 192 000	90 201 000
Upplåtelseavgifter	14	2 504 615	1 795 365
Yttre reparationsfond		389 000	0
Summa bundet eget kapital		95 085 615	91 996 365
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 405 497	69 391
Årets resultat		-27 005	-1 085 887
Summa fritt eget kapital		-1 432 502	-1 016 496
Summa eget kapital		93 653 113	90 979 869

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	95 979 000	97 853 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		125 150	288 555
Skatteskulder		0	74 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 091 195	785 929
Summa kortfristiga skulder		1 216 345	1 148 927
Summa eget kapital och skulder		190 848 458	189 981 796
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		125 000 000	125 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används fr om 2008-01-01.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	1 078 088	1 647 318
Årsavgifter	4 866 309	3 978 052
Övriga ersättningar/intäkter	71 630	46 675
	6 016 027	5 672 045
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	195 798	230 302
Serviceavtal	62 010	0
	257 808	230 302
3 Driftskostnader		
Fast. skötsel/städning entreprenad	212 664	253 058
Fastighetsel	397 422	295 514
Uppvärmning	700 152	636 610
Vatten	128 851	82 656
Sophämtning	209 221	202 528
Fastighetsförsäkringar	81 298	62 098
Kabel-TV	81 380	76 723
Fastighetsskatt	-140 108	222 920
Övriga driftskostnader	18 860	21 330
Internet	1 556	0
	1 691 296	1 853 437
Fastighetsskatt: Fastighetsskatt 2009, 42 612 kr. För mycket upptaget i bokslutet 2008 182 720 kr avseende lokaler.		
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	79 259	28 001
Styrelsearvode	81 958	16 692
Revisionsarvode	28 500	33 000
Förvaltningsarvode	129 221	121 479
Överlåt/pantkostn	70 130	50 994
Extradebiteringar	62 670	0
Övr ext kostn avdrag	157 428	0
	609 166	250 166
Övr ext kostn avdrag avser kostnader för Grundborgren.		
5 Personalkostnader		
Sociala avgifter	21 501	39 876

6 Avskrivningar

Byggnad år 2/100	61 248	58 331
------------------	--------	--------

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 61 248 kronor, enligt progressiv avskrivningsplan på 100 år.

7 Övriga ränteintäkter

Övriga ränteintäkter	294	8 035
Överskatteränta ej skattepliktig	0	57
Ränteint från bank	3 812	110 714
	4 106	118 806

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	3 866 808	4 993 320
Övriga räntekostnader	162	4 277
Avgår räntebidrag ./.	-462 816	-750 158
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	135	163 939
Övr fin kostn ej avd	750	0
	3 405 039	4 411 378

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	152 163 791	152 163 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	152 163 791	152 163 791

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-58 331	0
Årets avskrivningar enligt plan	-61 248	-58 331
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-119 579	-58 331

Utgående bokfört värde	152 044 212	152 105 460
-------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	93 000 000	105 800 000
Taxeringsvärden mark	21 600 000	23 772 000
	114 600 000	129 572 000

10 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i Grundborgen CFWSX AB	100 000	100 000
--------------------------------	---------	---------

11 Övriga fordringar

Skattefordran	160 642	0
Övr kortfrist fordr	428	176 042
Avräkn skattekonto	474	9 400
	161 544	185 442

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	51 801	0
Upplupna räntebidrag	61 201	94 959
Förutbetald kabel-tv	20 345	0
Förutbetald uppvärmning	0	18 256
Förutbetalda vattenavgifter	0	1 500
Övriga interimfordringar	13 956	102 373
	147 303	217 088

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 201 000	1 795 365		69 391	-1 085 887
Ökning av insatskapital	1 991 000				
Ökning upplåtelseavgift		709 250			
Disposition av föregående års resultat			389 000	-1 474 887	1 085 887
Årets resultat					27 005
Belopp vid årets utgång	92 192 000	2 504 615	389 000	-1 405 496	27 005

14 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 141, 1023, 1033, 1051, 1061, 1064, 1074, 1091, 1092, 1093, 2031, 2033, 2071, 2081, 2083, 2143, 52, 2061, 1041 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 1 947 kronor.

Avgår 151 735 kronor avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

15 Fastighetslån

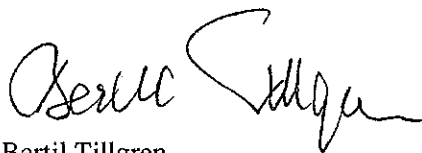
Långivare - räntesats - ränteändring

Akelius fastigheter - 3,00 %	0	6 697 000
Swedbank - 2,03 % - 3 månaders ränta	22 700 000	22 700 000
Swedbank - 5,08 % - 2012-12-19	22 700 000	22 700 000
Swedbank - 2,03 % - 3 månaders ränta	50 579 000	45 756 000
	95 979 000	97 853 000

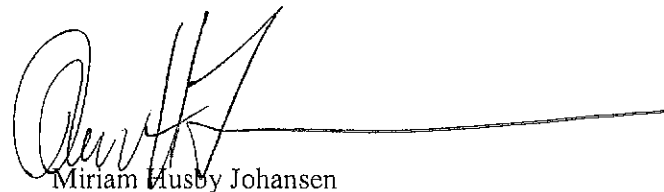
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	455 134	247 370
Förutbetalda hyror och avgifter	389 903	391 691
Beräknat arvode för revision	20 000	15 000
Upplupna va-avgifter	11 914	0
Upplupen uppvärmning	89 986	0
Upplupna elavgifter	33 545	64 212
Upplupen renhållning	11 173	10 613
Upplupna reparationer/underhåll	45 082	50 042
Upplupna övriga kostnader	34 457	7 000
	1 091 194	785 928

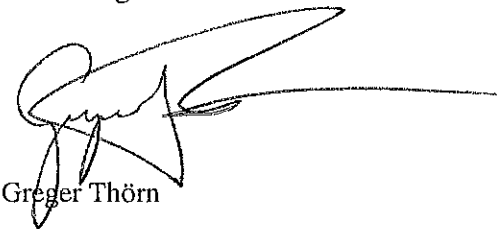
Västerås den 2010-04-28



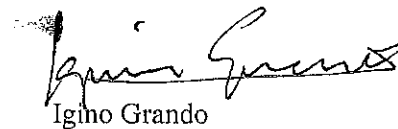
Bertil Tillgren



Miriam Musby Johansen



Greger Thörn



Igino Grando

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor

4755 BRF JOHANNESHÖJDEN

Västerås

	RESULTAT 2008	RESULTAT 2009	BUDGET 2010
Hysesintäkter	1 647	1 078	1 082
Årsavgifter	3 978	4 866	4 926
Övriga intäkter	2	2	0
Fakturerade kostnader	45	70	0
RÖRELSENS INTÄKTER	5 672	6 016	6 008
Fastighetsskötsel	144	120	120
Städn entreprenad	108	92	92
Rep/underhåll löpande	230	196	250
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	0	0	100
Serviceavtal	0	62	62
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	0	0	0
Rep enl underhållsplan .. varav skall aktiveras ./. .. varav uttag avsatta medel ./.			
Elavgifter	296	397	450
Uppvärmning	637	700	800
Vatten & avlopp	83	129	130
Renhållning, sotning	203	209	218
Försäkringar	62	81	65
Självrisk/rep försäkringsskador	26	0	0
Försäkringsersättning	-26	0	0
Bevakningskostnader	2	5	3
Löpande kostn. kabel-TV	77	82	81
Internet	0	2	2
Fastighetsskatt	223	-140	78
Hyra p-platser	19	14	19
Övr driftkostnader	0	0	0
Möteskostnad stämma	5	0	0
Inkasso/avhysning	0	-2	0
Överlåtelse- & pantsättningsavg	51	70	0
Styrelsearvode	17	82	85
Revisionsarvode	33	29	30
Förvaltningsarvoden	121	129	134
Extradebiteringar	0	63	10
Adm. kontor, övrigt	21	29	20
Konsultarvode	3	0	0
Övr externa tjänster	0	52	20
Övr externa kostn	0	157	0
Löner	0	0	0
Arb.giv. avgift.	40	22	27
Avskrivning byggnad	58	61	64
RÖRELSENS KOSTNADER	2 433	2 641	2 860
RÖRELSENS RESULTAT	3 239	3 375	3 148
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-119	-4	-4
Räntekostn./övr. finans kostn	4 411	3 404	2 702
Statlig skatt	33	1	1
RESULTAT	-1 086	-26	449
Reservering till yttre reparationsfond	0	389	397
	-1 086	-415	52

	08-12-31	09-12-31	10-01-01
Saldo yttre rep. Fond	0	389	778
Saldo balanserat resultat	69	-1 406	-1 821

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

ÅRSAVGIFTER: 10% FROM: