

Årsredovisning
för
Brf Johanneshöjden

769615-5782

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Johanneshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 / Patent och Registreringsverket 2006-11-28.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Västerås tegnér 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. Avtalsservitut avseende elektriska serviceledningar finns.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 122 lägenheter, varav 4 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 51 garageplatser och 50 platser på mark samt 3 mc-platser i garage.

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

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämma 2013-05-22 bestått av:

Ordinarie	Bertil Tillgren Greger Thörn Robert Lahti Risto Polvi	Ordf. Avgått i feb
Suppleanter	Martin Sollander Igino Grando Sammy Costa Nunes	Ordinarie from mars

Revisorer

Ordinarie	Anders Ågren Revision AB
Suppleant	Anders Ågren Revision AB

Valberedning

David Hjälmgården	
Martin Sollander	Sammanställande

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 25-årig underhållsplan upprättad som årligen ska uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 20 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 167 (169) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Martin Sollander AB.

Försäkring

Fastigheten var fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2002 och 2004.

Fastigheten är beskattad med halv avgift 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. För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 225 761 (179 026) kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 44 572 (265 154) kronor, vilket har belastat resultatet.

Elavtalet är bundet på tre år med start från juni 2011. Genomgång av elmätare har skett, reglering med Akelius blev klar 2011.

Per 2013-12-31 finns det 4 st hyresrätter kvar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årsavgifter

En höjning av årsavgiften skedde 2013-10-01 med 3 %.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 114 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Vid 3 sena betalningar under 12 månader utgår en avgift med 250 kronor varje gång.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 594 863	6 546 463	6 085 038
Resultat före reservering	550 504	-76 317	108 103
Reservering yttre reparationsfond	397 800	397 800	397 800
Saldo yttre reparationsfond	1 971 400	1 573 600	1 175 800
Lån per kvm yta	9 638	9 638	9 638
Kassalikviditet (%)	595	505	517
Årsavgift bostäder kronor/kvm	582	578	534

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 184 554
årets vinst	550 504
	-1 634 050
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	438 600
i ny räkning överföres	-2 072 650
	-1 634 050

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	6 594 863	6 546 463
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-270 333	-444 180
Driftkostnader	3	-2 120 616	-1 995 540
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-288 246	-298 993
Avskrivningar	5	-74 447	-70 902
Resultat före finansiella poster		3 841 221	3 736 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	26 251	40 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 316 968	-3 854 128
Resultat efter finansiella poster		550 504	-76 317
Årets resultat		550 504	-76 317

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	151 767 028	151 841 475
Mark		34 189 392	34 189 392
		185 956 420	186 030 867
Summa anläggningstillgångar		185 956 420	186 030 867
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		720	997
Övriga fordringar	9	4 751	4 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 787	73 046
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 485 317	899 686
		1 565 575	978 388
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 244 868	3 232 553
Summa omsättningstillgångar		4 810 443	4 210 941
SUMMA TILLGÅNGAR		190 766 863	190 241 808

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		92 878 000	92 878 000
Upplåtelseavgifter	12	2 763 615	2 763 615
Yttre reparationsfond		1 971 400	1 573 600
		97 613 015	97 215 215
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 184 554	-1 710 437
Årets resultat		550 504	-76 317
		-1 634 050	-1 786 754
Summa eget kapital		95 978 965	95 428 461
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	93 979 000	93 979 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		137 958	148 727
Skatteskulder		45 560	6 978
Övriga skulder		0	-4 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	625 380	682 922
Summa kortfristiga skulder		808 898	834 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 766 863	190 241 808
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		125 000 000	125 000 000
		125 000 000	125 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Progressiv avskrivningsmetod används från 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 och värdepappersinnehav

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/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från 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 föreningsstämma 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

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	5 471 001	5 430 288
Hysesintäkter	1 121 251	1 114 576
Övriga ersättningar / intäkter	2 610	1 600
	6 594 862	6 546 464

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	225 761	179 026
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	44 572	265 154
	270 333	444 180

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	237 567	225 523
Bevakning	8 796	8 396
Fastighetsel	230 358	229 293
Uppvärmning	897 691	863 288
Vatten	149 853	150 428
Sophämtning	192 389	192 452
Fastighetsförsäkring	53 802	51 922
Kabel-TV	92 512	90 067
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	114 345	83 266
Övriga driftkostnader	57 248	19 080
Serviceavtal	86 054	81 825
	2 120 615	1 995 540

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	10 214	21 748
Styrelse- och mötesarvoden	88 500	89 910
Revisionsarvode	25 000	25 000
Förvaltningsarvode	142 792	138 012
Övriga externa tjänster	1 583	4 083
Lagstadgade sociala avgifter	20 157	20 240
	288 246	298 993

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	74 447	70 902
	74 447	70 902

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett enligt progressiv avskrivningsplan på 100 år.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	26 223	40 941
Ränta skattekonto	28	22
	26 251	40 963

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	3 316 968	3 854 128
	3 316 968	3 854 128

Not 8 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	152 163 791	152 163 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 163 791	152 163 791
Ingående avskrivningar enligt plan	-322 316	-251 414
Årets avskrivningar enligt plan	-74 447	-70 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-396 763	-322 316
Utgående redovisat värde	151 767 028	151 841 475
Taxeringsvärden byggnader	122 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	26 600 000
	146 200 000	132 600 000

Not 9 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	4 751	4 659
	4 751	4 659

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	50 417	49 219
Förutbetald kabel-tv	23 376	22 874
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	994	953
	74 787	73 046

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 878 000	2 763 615	1 573 600	-1 710 438	-76 317
Årets reservering			397 800	-397 800	
Disposition av föregående års resultat:				-76 317	76 317
Årets resultat					550 504
Belopp vid årets utgång	92 878 000	2 763 615	1 971 400	-2 184 555	550 504

Not 12 Upplåtelseavgifter

Tidigare år har följande skett:

Hysesrätt nr 141, 1023, 1033, 1051, 1061, 1064, 1074, 1091, 1092, 1093, 2031, 2033, 2071, 2081, 2083, 2143, 52, 2061, 1041, 1022 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 2 915 350 kronor.

Avgår 151 735 kronor avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

Not 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 2,63 % - 2016-09-26	22 700 000	22 700 000
Stadshypotek - 3,93 % - 2014-12-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek - 4,25 % - 2015-12-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek - 3,17 % - 2013-12-30	21 279 000	21 279 000
	93 979 000	93 979 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	44 691	67 911
Förskottsbetalda hyror/avgifter	369 406	381 149
Upplupna reparationskostnader	16 624	46 887
Upplupna VA avgifter	13 223	13 231
Upplupna uppvärmningskostnader	106 927	121 337
Upplupna elavgifter	21 085	20 842
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 424	11 565
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
	625 380	682 922

Västerås den 140409


Bertil Tillgren


Greger Thörn


Igino Grando


Risto Polvi

Min revisionsberättelse har lämnats 8/5 2014


Anders Ågren
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Johanneshöjden
Org.nr 769615-5782

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Johanneshöjden för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Johanneshöjdens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Johanneshöjden för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

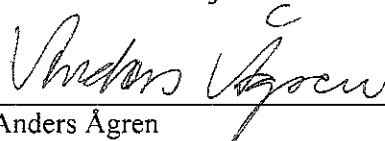
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 8 maj 2014



Anders Ågren
Auktoriserad revisor