

Årsredovisning
för
Brf Johanneshöjden
769615-5782

Räkenskapsåret
2015



Styrelsen för Brf Johanneshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

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

Föreningens fastighet, Västerås tegné 4 bebyggdes 2002 till 2004 och är belägen i Västerås kommun. Föreningen förvärvade fastigheten via transportköp av Grundborgens 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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan föreningsstämma 2015-06-03 bestått av:

Ordinarie Christina Andersson Ordf.
 Igino Grando
 Bengt Jansson
 Ann-Catherine Engström Stangfors
 Tobias Eriksson

Suppleanter Martin Sollander
 Peter Beijer

Revisorer
Ordinarie Anders Ågren, Grant Thornton Sweden AB

Suppleant Grant Thornton Sweden AB

Valberedning Johan Nilsson

Styrelsen har under året haft 10 (8) 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.

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

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2010.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-12-14 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2009 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 226 986 kronor, vilket bl a avser klottersanering, reparation av tvättmaskin samt torktumlare, byte av lås till soprum, reparation av skiljevägg på plan 6 samt reparation av staket runt lekplats.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 132 515 kronor vilket föreslås belasta den yttre reparationsfonden. Kostnaden avser målning av skiljevägg samt tak.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 24 (21) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 164 (162) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr o m 2015-04-01

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 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	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	6 732	6 723	6 592	6 545
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-164	-462	551	-76
Soliditet (%)	50,1	50,2	50,3	50,2
Kassalikviditet (%)	473,9	506,0	594,7	504,7
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	439	439	398	398
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 848	2 410	1 971	1 574
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	598	582	582	578
Lån kronor per kvm yta	9 618	9 638	9 638	9 638

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 973 613
årets förlust	-164 277
	-3 137 890

behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	438 600
	-3 576 490
	-3 137 890

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 732 185	6 723 292
Övriga rörelseintäkter		2 630	2 567
Summa rörelseintäkter		6 734 815	6 725 859
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 602 610	-2 350 214
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-215 860	-200 928
Personalkostnader	6	-114 393	-111 558
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 331 290	-1 331 290
Summa rörelsekostnader		-4 264 152	-3 993 990
Rörelseresultat		2 470 663	2 731 869
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 402	11 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 637 342	-3 205 550
Summa finansiella poster		-2 634 940	-3 194 232
Resultat efter finansiella poster		-164 277	-462 363
Resultat före skatt		-164 277	-462 363
Årets resultat		-164 277	-462 363

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	183 293 840	184 625 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		58	649
Övriga fordringar	8	3 522 661	2 424 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	92 282	87 582
Summa kortfristiga fordringar		3 615 001	2 512 999
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 244 871	3 245 621
Summa omsättningstillgångar		6 859 872	5 758 620
SUMMA TILLGÅNGAR		190 153 712	190 383 750

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	92 878 000	92 878 000
Upplåtelseavgifter		2 763 615	2 763 615
Yttre reparationsfond		2 848 600	2 410 000
Summa bundet eget kapital		98 490 215	98 051 615
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 973 613	-2 072 650
Årets resultat		-164 277	-462 363
Summa fritt eget kapital		-3 137 890	-2 535 013
Summa eget kapital		95 352 325	95 516 602
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	93 354 000	93 729 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		437 500	250 000
Leverantörsskulder		245 258	138 378
Skatteskulder		13 364	50 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	751 265	698 969
Summa kortfristiga skulder		1 447 387	1 138 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 153 712	190 383 750
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		125 000 000	125 000 000
Summa ställda säkerheter		125 000 000	125 000 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergången till nytt regelverk 2014 gick föreningen ifrån tidigare princip med progressiv plan till en rak 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	413 520	413 520
Hysesintäkter garage och p-platser	593 675	589 580
Årsavgifter bostäder	5 836 446	5 750 472
Hysesbortfall ./.	-111 456	-30 280
Övriga ersättningar och intäkter	2 630	2 567
	6 734 815	6 725 859

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	226 986	70 418
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	132 515	127 395
	359 501	197 813

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	241 132	287 157
Bevakning	5 741	12 968
Besiktning / Serviceavtal	91 160	88 076
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	110 000	0
Yttre skötsel / Snöröjning	0	9 500
Fastighetsel	225 323	244 309
Uppvärmning	906 009	894 498
Vatten	148 265	146 266
Sophämtning	196 744	200 086
Fastighetsförsäkring	72 497	59 813
Kabel-TV / Internet	94 620	94 721
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	151 618	115 007
	2 243 109	2 152 401

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	34 413	15 453
Revisionsarvode	25 001	31 063
Förvaltningsarvode	152 865	152 555
Övriga externa tjänster/kostnader	2 706	1 030
Övriga förbrukningsinventarier/material	875	827
	215 860	200 928

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	89 000	88 500
Löner övriga	0	3 000
Sociala avgifter	25 393	20 058
	114 393	111 558

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 163 791	152 163 791
Ingående anskaffningsvärde mark	34 189 392	34 189 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 353 183	186 353 183
Ingående avskrivningar	-1 728 053	-396 763
Årets avskrivningar	-1 331 290	-1 331 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 059 343	-1 728 053
Utgående redovisat värde	183 293 840	184 625 130
Taxeringsvärden byggnader	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	24 200 000
	146 200 000	146 200 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Hyses- och avgiftsfordringar	58	649
Avräkning skattekonto	4 805	45 503
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	3 517 856	2 379 265
	3 522 719	2 425 417

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 385	63 222
Förutbetald kabel-TV	24 191	23 655
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 706	705
	92 282	87 582

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 878 000	2 763 615	2 410 000	-2 072 651	-462 363
Årets reservering			438 600	-438 600	
Disposition av föregående års resultat:				-462 363	462 363
Årets resultat					-164 277
Belopp vid årets utgång	92 878 000	2 763 615	2 848 600	-2 973 614	-164 277

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 438 600/0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	92 878 000	92 878 000
Upplåtelseavgifter	2 915 350	2 915 350
Avgår försäljningskostnader	-151 735	-151 735
	95 641 615	95 641 615

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	2,62	2016-09-26	22 700 000	22 700 000
Swedbank	1,66	2018-10-25	24 812 500	25 000 000
Stadshypotek	2,65	2016-12-01	21 279 000	21 279 000
Stadshypotek-Swedbank	1,84	2020-12-22	25 000 000	25 000 000
			93 791 500	93 979 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-437 500	-250 000

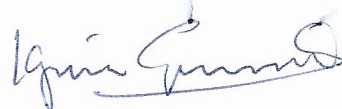
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 604 000 kronor.


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

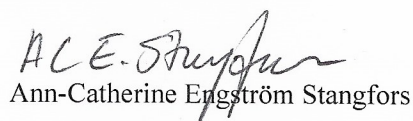
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	116 771	44 691
Förskottsbetalda hyror och avgifter	436 589	421 643
Upplupna vatten avgifter	12 772	12 550
Upplupna uppvärmningskostnader	121 112	129 514
Upplupna elavgifter	19 942	22 357
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 080	43 215
	751 266	698 970

Västerås den


Christina Andersson


Iginio Grando


Bengt Johansson


Ann-Catherine Engström Stangfors


Tobias Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats ^{26/4} 2016


Anders Ågren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Johanneshöjden
Org.nr. 769615-5782

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Johanneshöjden för år 2015.

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 föreningen 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 föreningens 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Johanneshöjden för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

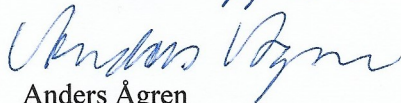
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den

26/7 2016



Anders Ågren

Auktoriserad revisor FAR