

# Årsredovisning

2019

Brf Johanneshöjden

Org nr 769615-5782

Styrelsen för Brf Johanneshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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 2019-10-29.

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 3 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 2019-05-14 bestått av:

Ordinarie	Sebastian Eklund	Ordf.
	Igino Grandò	
	Ann-Cathrine Engström Stangfors	
	Tobias Eriksson	
	Daniel Nyzelius	
	Dag Nyström	

Suppleanter	Marie Krantz
	Marianne Ramström

Revisorer  
Ordinarie Caroline Swartström, Grant Thornton Sweden AB

Suppleant Grant Thornton Sweden AB

Valberedning Emma Pipars  
Johan Häggqvist

Styrelsen har under året haft 9 st (11) protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Martin Sollander AB.

För fastigheten finns en 25-årig underhållsplan upprättad som årligen 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 2015 (intervall vart 6:e år).

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 230 742 kronor, vilket bl a avser reparation av lås, filmning och spolning av avloppsrör, reparation av entrédörr, utförd garagestädning samt påfyllning av sandlådor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 310 183 kronor under året avseende anskaffning och installation av nytt fjärrvärmesystem samt utbyte av trapphus- och entrébeslysning.

#### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelse  
Under perioden har 11 (12) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 7 st andrahandsupplåtelse.  
Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.  
Föreningen hade vid årets slut 173 (171) medlemmar.

Årsavgifter  
Föreningen har en fastställd plan som innebär en årlig höjning av avgifterna med 2%. Planen innefattar åren 2016-2021. Den senaste höjningen av årsavgifterna skedde 2019-04-01.

Övrigt  
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.  
Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	7 108	6 958	6 934	6 750
Resultat efter finansiella poster (tkr)	37	1 400	1 210	723
Soliditet (%)	52,5	52,5	52,0	50,5
Kassalikviditet (%)	739,0	864,1	608,2	499,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	980	980	455	439
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	5 703	4 723	3 742	3 287
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	642	632	622	604
Lån kronor per kvm yta	9 202	9 246	9 303	9 572

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 659 412
årets vinst	36 662
	<b>-2 622 750</b>

behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	980 000
	-3 602 750
	<b>-2 622 750</b>

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 876 810	2 953 615	4 722 600	-3 079 164	1 399 752
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			980 000	-980 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				1 399 752	-1 399 752
Årets resultat					36 662
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>94 876 810</b>	<b>2 953 615</b>	<b>5 702 600</b>	<b>-2 659 412</b>	<b>36 662</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		7 107 847	6 958 257
Övriga rörelseintäkter		12 543	11 256
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 120 390</b>	<b>6 969 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 077 734	-2 590 866
Övriga externa kostnader	5	-274 309	-248 045
Personalkostnader	6	-145 246	-111 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 331 290	-1 331 290
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 828 578</b>	<b>-4 281 440</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 291 812</b>	<b>2 688 073</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	9 893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 255 221	-1 298 214
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 255 150</b>	<b>-1 288 321</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>36 662</b>	<b>1 399 752</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>36 662</b>	<b>1 399 752</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>36 662</b>	<b>1 399 752</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	177 968 680	179 299 970
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>177 968 680</b>	<b>179 299 970</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>177 968 680</b>	<b>179 299 970</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		28 497	1 681
Övriga fordringar	8	10 720 998	9 403 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	165 520	137 991
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 915 015</b>	<b>9 542 756</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 244 090	3 241 871
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 244 090</b>	<b>3 241 871</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 159 105</b>	<b>12 784 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>192 127 785</b>	<b>192 084 597</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 830 425	97 830 425
Yttre reparationsfond		5 702 600	4 722 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>103 533 025</b>	<b>102 553 025</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 659 412	-3 079 163
Årets resultat		36 662	1 399 752
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 622 750</b>	<b>-1 679 411</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 910 275</b>	<b>100 873 614</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	89 301 500	89 731 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>89 301 500</b>	<b>89 731 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	430 000	430 000
Leverantörsskulder		497 217	134 238
Skatteskulder		13 591	13 481
Övriga skulder		300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	974 902	901 764
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 916 010</b>	<b>1 479 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 127 785</b>	<b>192 084 597</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

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. 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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



### Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	298 344	298 344
Hysesintäkter garage och p-platser	569 953	575 227
Årsavgifter bostäder	6 256 179	6 163 704
Hysesbortfall	-16 629	-27 770
Hysesrabatt garage och parkeringsplatser, ej momsregistrerade	0	-51 248
Övriga ersättningar och intäkter	2 533	4 020
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	4 770	0
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	0	7 235
Öresutjämning	0	1
Försäkringsersättningar	5 240	0
	<b>7 120 390</b>	<b>6 969 513</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	248 111	148 054
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 310 183	0
	<b>1 558 294</b>	<b>148 054</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	306 791	256 852
Bevakning	59 535	31 156
Besiktning / Serviceavtal	138 229	163 748
Fastighetsel	270 849	266 727
Uppvärmning	992 353	1 003 462
Vatten	146 250	149 635
Sophämtning	232 339	212 664
Fastighetsförsäkring	93 614	88 950
Självrisk/reparation försäkringsskador	7 507	6 281
Kabel-TV / Internet	103 979	100 223
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	167 994	163 114
	<b>2 519 440</b>	<b>2 442 812</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	39 114	44 945
Revisionsarvode	22 983	27 019
Förvaltningsarvode	167 760	165 021
Övriga externa tjänster/kostnader	14 105	28 655
Hyra för garage	19 800	-19 080
Övriga förbrukningsinventarier/material	10 547	1 485
	<b>274 309</b>	<b>248 045</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019	2018
Styrelsearvode	116 250	89 000
Sociala avgifter	28 996	22 240
	<b>145 246</b>	<b>111 240</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 163 791	152 163 791
Ingående anskaffningsvärde mark	34 189 392	34 189 392
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 353 183</b>	<b>186 353 183</b>
Ingående avskrivningar	-7 053 213	-5 721 923
Årets avskrivningar	-1 331 290	-1 331 290
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 384 503</b>	<b>-7 053 213</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>177 968 680</b>	<b>179 299 970</b>
Taxeringsvärden byggnader	120 930 000	118 000 000
Taxeringsvärden mark	43 600 000	33 800 000
	<b>164 530 000</b>	<b>151 800 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	1 775	1 767
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	10 719 223	9 401 317
	<b>10 720 998</b>	<b>9 403 084</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	72 584	75 187
Förutbetald kabel-TV	26 227	25 597
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 708	37 207
	<b>165 519</b>	<b>137 991</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,84	2020-12-22	24 062 500	24 312 500
Stadshypotek	1,020	2021-09-30	22 505 000	22 565 000
Stadshypotek	1,17	2021-12-01	19 099 000	19 159 000
Stadshypotek	1,48	2023-10-30	24 065 000	24 125 000
			<b>89 731 500</b>	<b>90 161 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-430 000	-430 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 581 500 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	125 000 000	125 000 000
	<b>125 000 000</b>	<b>125 000 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	136 842	142 754
Förskottsbetalda hyror och avgifter	618 116	561 448
Upplupna driftskostnader	15 625	0
Upplupna vatten avgifter	15 651	15 824
Upplupna uppvärmningskostnader	113 277	113 152
Upplupna elavgifter	19 222	21 151
Upplupna reparationer och underhåll	17 369	10 236
Beräknat arvode för revision	19 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 800	21 200
	<b>974 902</b>	<b>901 765</b>

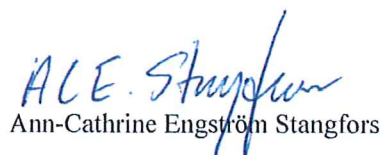
Västerås 2020 - 04 - 28




Sebastian Eklund



Iginio Grandó



Ann-Cathrine Engström Stangfors



Tobias Eriksson



Daniel Nyzelius



Dag Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2020-04-29

Grant Thornton



Caroline Swartström  
Auktoriserad revisor