

# 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 tegner 4 bebyggdes 2002 till 2004 och är belägen i Västerås kommun. Föreningen förvärvade fastigheten via transportköp av Grundborg 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 Grando                    |       |
|           | 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 | 980 000           |
| i ny räkning överföres                 | -3 602 750        |
|                                        | <b>-2 622 750</b> |

### Förändring eget kapital

|                                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                                 | 94 876 810                   | 2 953 615                       | 4 722 600                       | -3 079 164                     | 1 399 752                 |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>föreningsstämman:</i> |                              |                                 |                                 |                                |                           |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll                 |                              |                                 | 980 000                         | -980 000                       |                           |
| Ianspråktagande av fond<br>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<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | <b>2</b>   |                                   |                                   |
| 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>                  |

| Balansräkning                                | 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 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 177 968 680 | 179 299 970 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 177 968 680 | 179 299 970 |
| <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     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 10 915 015  | 9 542 756   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 3 244 090   | 3 241 871   |
| Summa kassa och bank                         |     | 3 244 090   | 3 241 871   |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 14 159 105  | 12 784 627  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 192 127 785 | 192 084 597 |

| Balansräkning                                | 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 planenligt 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<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>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<br>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> |

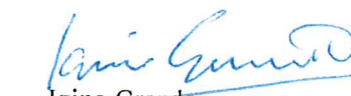
### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 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> |

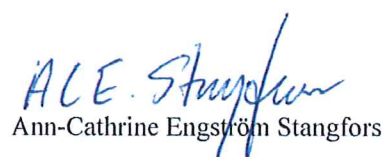
Västerås 2020 - 04 - 28



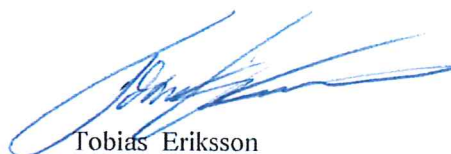
Sebastian Eklund



Igino Grando



Ann-Cathrine Engström Stangfors



Tobias Eriksson



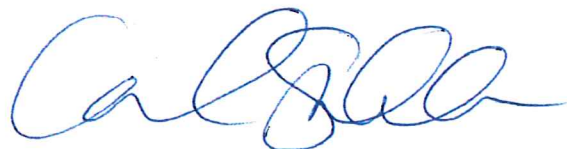
Daniel Nyzelius



Dag Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2020-04-29

Grant Thornton



Caroline Swartström  
Auktoriserad revisor