

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Johanneslund 8

769611-8723

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Johanneslund 8, 769611-8723, avger härmed följande årsredovisning.

in m *EG* *UR*
KLH *TPG* *SL* *SA*

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Resultat

Rörelsens intäkter ökade marginellt till 1 456 094 kr, medan de sedvanliga kostnadsposterna ökade med 162 011 kr från 1 110 687 kr (exkl renoveringen förra året om 2 450 431) kr till 1 272 698 kr, främst på grund av ökade fastighets- och driftkostnader (särskilt vattenskada och självrisk).

Rörelseresultatet om 183 396 var nästan 300 tkr sämre än året 2018/19.

Efter minskade aktieutdelningar och höjda räntekostnader om 33 803 kr ökade de finansiella kostnaderna till 99 201 kr.

Sammantaget uppgick årets resultat till 84 195 kr (jämfört med 328 tkr 2017/18 och /justerat/ 261 tkr 2018/19.

Denna försämrings måste nu brytas genom höjning av Årsavgifterna (som varit oförändrade i 5 år, främst tack vare kraftigt förbättrade finansieringskostnader; en utveckling som nu vänt, och rationaliseringar .

Styrelsen avser föreslå en höjning vid kommande Årsmöte.

Likviditet

Likviditeten uppgick till 636 291 kr i bankfordran och 353 905 kr i aktier. Då likviditeten försämrats (pga renoveringen) ersattes de tre befintliga lånen med ett nytt lån om 10 140 000:-, med amorteringar om 2 % per år och till mer gynnsamma villkor, som också tillförde ca 300 000 kr i likviditet.

Marknadsvärdet översteg 1 mkr vid årets slut. Det bedöms tillräckligt utan att röra bufferten om över 400 tkr i aktier, tills årsavgifterna höjs nästa kalenderår.

Amorteringarna uppgick till 250 000 kr (ca 2%).

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Johanneslund 8 i Västerås kommun med adress Nygårdsgatan 16 och 18 A-B. Fastigheten består av två flerbostadshus och omfattar totalt 27 bostadsättslägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen:

12 st 2 r o k
14 st 3 r o k
1 st 4 r o k

Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 1 981 kvadratmeter, bostadsrättsyta 1 916 kvadratmeter och lokalyta 65 kvadratmeter.
Nybyggnadsår 1930 och 1985, värdeår 1985.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2035. Underhållsplanen uppdaterades i april 2019. Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll ökas med 5% per år.

Genomförda åtgärder de senaste 5 åren:	År	
Nytt entrétag till 16	2015	
Installerat brandvarnare och brandsläckare	2015	I samtliga trapphus och källare
Målat om ytterväggar på sophus	2015	
Bytt tappvattencirkulationspump	2015	
Bytt radiatorvattencirkulationspump	2015	
Renoverat hisskolven	2015	
Fogat på balkongerna högst upp i 18	2015	
Renovering av två st lägenheter	2016-2017	
Nya parkeringsplatser för elbilar, 12 st	2016-2017	
Nya elstolpar, belysning	2017	
Rengöring av ventilationen	2017	
Nya armaturer i trapphusen	2018	
Nya utemöbler	2018	
Måning av källargångsväggar	2018	
Nytt torkskåp	2018	
Omfattande fasadrenovering, ytterväggar & fönster	2019	

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
El, värme, vatten	Mälarenergi AB
Internetleverantör	Mälarenergi Stadsnät
Kabel-tv	Telenor Sverige AB
Fastighetsskötsel	Tholin & Kristensen
Ventilation	Ebes
Hiss	Schindler
Nyckelhantering	Låscenter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen drabbades under vinterhalvåret av en kostsam vattenskada pga en takläcka.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens verksamhet ska utformas så att dess medlemmar erhåller en prisvärd kvalitet i boende och bostadsvärde.



Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bör handhas så att det egna kapitalet i balansräkningen minst bibehålls och att fastigheternas skick minst bevaras.

Det innebär att föreningens intäkter skall täcka dess kostnader, dvs att medlemsavgifterna (efter hyresintäkter) skall anpassas till kostnadsnivån.

Kostnaderna skall, genom kontroller och aktiva val av produkter och leverantörer etc, hållas i schack för att resultera i prisvärdhet för vald kvalitet.

Plan för framtida underhållsåtgärder etc, skall årligen uppdateras för att utöva kontroll över fastighetens skick och förbättringsbehov.

Fixardagar, där medlemmarna/ägarna bidrar till omvårdnaden av fastigheterna och deras miljö, är av stor betydelse för gemenskapen och föreningens ekonomi.

Föreningens finanser

Föreningens lånebörda skall minimeras genom omsorgsfullt val av bank och lånevillkor, vid en försvarbar risknivå avseende räntebindning och likviditet, samt genom upprätthållande av god kreditvärdighet, genom väl avvägd amortering av lånen (föreningens sparande) och bevarande av god ekonomi och fastighetskvalitet.

Föreningen skall, genom aktiv kassahållning och placering, säkra likvida medel för erforderliga in- och utbetalningar och hålla en buffert för att möta framtida förändringar i de ekonomiska förutsättningarna.

Föreningens inriktning för nästkommande år

Föreningen skall fortsätta sin konsolidering av ekonomi och finanser samt fastighetsvård.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ulf Rundberg	Ordförande	2020
Sven-Åke Johansson	Vice ordf & Finans	2020
Pernilla Strömberg	Kassör	2020
Said Botan	Sekreterare	2020
Anna Gunnarsson	Ledamot	2020
Samuel Lindgren	Ledamot	2020
Simon Mårtensson	Ledamot	2020

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte.

Revisor

Olof Johannesson, Ekonomiservice och Konsultation

Ordinarie Extern

Valberedning

Doris Nyhlén

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2019-09-26.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 26 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 32 (31).

Under räkenskapsåret har 3 st (7 st) bostadsrätter överlåts.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	646	673	698	698
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta, kr	5 240	5 475	5 799	5 965
Uppvärmningskostn per kvm totalyta, kr	97	98	100	96
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	38	28	31
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	49	42	37
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	51	39	83	101
Nettoomsättning, tkr	1 456	1 437	1 502	1 503
Resultat efter finansiella poster, tkr	84	-2 189	328	-159
Soliditet, %	55	52	55	55

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 400 857			13 400 857
Kapitaltillskott	744 003			744 003
Upplåtelseavgifter	1 608 630			1 608 630
Fond för yttre underhåll	83 455	83 400	-410 600	410 655
Summa bundet eget kapital	15 836 945			16 164 145
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 100 754	-83 400	-1 778 858	-1 238 496
Årets resultat	84 196	84 196	-2 189 458	-2 189 458
Summa fritt eget kapital	-3 016 558			-3 427 954
Summa eget kapital	12 820 387			12 736 191

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	84 195
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 427 953
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 400
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	410 600
Summa balanserat resultat	-3 016 558
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-3 016 558

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Kassaflödesanalys

	20190701- 20200630		20180701- 20190630
Rörelsens kassaflöde			
Årets resultat			
Intäkter	1 456 094		1 437 159
Kostnader	-1 371 899		-3 626 616
Avskrivningar	240 747		240 747
Andra poster som ej påverkar kassaflödet	-		-
Betald skatt	-		-
Kassaflöde från resultatet	324 942		-1 948 710
Arbetande kapital			
Kortfristiga fordringar	Ökat -2 398	Minskat	40 619
Kortfristiga skulder, exkl kortfristig del av lån	Minskat -1 447 378	Ökat	1 462 884
Kassaflöde från arbetande kapital	-1 449 776		1 503 503
Rörelsens kassaflöde	-1 124 834		-445 207
Investeringar			
Avyttring	-	Fsg hyreslgh	1 621 804
Anskaffning	-		-
Kassaflöde från investeringar	-		1 621 804
Finansiering			
Skulder, amortering	-250 000		-185 000
Återbetalningar	-	-	-
Skuldökning	500 000	-	-
Kassaflöde från finansieringar	250 000		1 436 804
Årets kassaflöde	-874 834		991 597
Kassa vid årets slut	636 291		1 511 125
Kassa vid årets slut inkl aktier	990 196		1 865 030

87A6

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 455 858	1 436 549
Övriga rörelseintäkter		236	610
		1 456 094	1 437 159
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-311 494	-2 680 716
Driftskostnader	3	-609 076	-524 193
Övriga externa kostnader	4	-67 610	-74 407
Personalkostnader	5	-43 771	-41 056
Avskrivningar	6	-240 747	-240 747
		-1 272 698	-3 561 118
RÖRELSERESULTAT		183 396	-2 123 959
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		2 600	12 180
Räntekostnader		-101 801	-77 678
		-99 201	-65 498
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		84 195	-2 189 457
ARETS RESULTAT		84 195	-2 189 457

874

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 122 763	22 363 510
Maskiner och inventarier		-	-
		22 122 763	22 363 510
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	353 905	353 905
		353 905	353 905
Summa anläggningstillgångar		22 476 668	22 717 415
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		256	242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 912	41 528
		44 168	41 770
Kassa och bank		636 291	1 511 125
Summa omsättningstillgångar		680 459	1 552 895
SUMMA TILLGÅNGAR		23 157 127	24 270 310

SAW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 400 857	13 400 857
Kapitaltillskott		744 003	744 003
Upplåtelseavgifter		1 608 630	1 608 630
Fond för yttre underhåll	10	83 455	410 655
		15 836 945	16 164 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 100 754	-1 238 496
Årets resultat		84 195	-2 189 457
		-3 016 559	-3 427 953
Summa eget kapital		12 820 386	12 736 192
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 840 000	9 590 000
		9 840 000	9 590 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		39 024	996 622
Skatteskulder		57 641	57 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	200 076	690 167
		496 741	1 944 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 157 127	24 270 310

8/16

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats

Avskrivningar

	2019/2020	2018/2019
Byggnader	1,2%	1,2%
Markanläggning p-platser	10 år	10 år
Inventarier	Avskrivet	Avskrivet

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ARSAVGIFTER OCH HYROR

	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter	1 237 098	1 203 901
Hysesintäkter	218 760	232 648
Summa	1 455 858	1 436 549

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	35 880	38 047
Snöröjning / sandning		2 302
Städning entreprenad	31 547	33 449
Städning enligt beställning		3 664
Hissbesiktning	1 063	909
Gård	485	5 674
Serviceavtal	1 373	2 730
Summa	70 348	86 775

Reparationer

Tvättstuga		12 690
Källare	2 974	
Entré/trapphus		354
Lås	548	717
VVS	23 542	6 177
Hiss	6 125	63 787
Tak		548
Balkong/altaner		22 500
Mark/gård/utemiljö	2 142	
Garage/bilplatser		6 250
Vattenskada	205 815	8 639
Summa	241 146	121 662

Periodiskt underhåll	2020-06-30	2019-06-30
Tvättstuga		21 848
Fasad		2 450 431
Summa		2 472 279
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	311 494	2 680 716
 Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Taxebundna kostnader		
El	63 034	65 441
Värme	192 746	193 516
Vatten	121 016	97 833
Sophämtning/renhållning	48 168	46 889
Summa	424 964	403 679
 Övriga driftskostnader		
Försäkring	39 182	32 336
Självrisk	55 602	
Kabel-tv	51 158	49 778
Summa	145 942	82 114
 Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	38 171	38 400
Summa	38 171	38 400
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	609 076	524 193
 Not 4		
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Ersättning till revisor	6 438	11 267
Föreningskostnader		4 285
Styrelseomkostnader	700	2 500
Förvaltningskostnader	51 156	49 616
Förvaltningskostnader, övriga	5 070	
Administration	4 246	6 739
Summa	67 610	74 407
 Not 5		
PERSONALKOSTNADER		
Styrelsearvoden	36 000	33 000
Sociala kostnader	7 771	8 056
Summa	43 771	41 056

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

Byggnad

Markanläggningar

Summa

2020-06-30

217 276

23 471

240 747

2019-06-30

217 276

23 471

240 747

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Utgående anskaffningsvärde

2020-06-30

25 780 410

25 780 410

2019-06-30

25 780 410

25 780 410

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående avskrivning enligt plan

-3 416 900

-240 747

-3 657 647

-3 176 153

-240 747

-3 416 900

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

22 122 763

5 179 260

22 363 510

5 179 260

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark

2020

15 229 000

8 622 000

23 851 000

2019

15 229 000

8 622 000

23 851 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

Lokaler

23 822 000

29 000

23 851 000

23 822 000

29 000

23 851 000

87A/6

Not 8

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde Bokfört värde 2020-06-30	Verkligt värde 2020-06-30	Bokfört värde 2019-06-30
Industrivärden C, 200 aktier	32 480	42 220	32 480
Industrivärden C, 200 aktier	40 560	42 220	40 560
Investor B, 100 aktier	33 210	49 170	33 210
Investor B, 100 aktier	38 830	49 170	38 830
Lundbergsföretagen B, 200 aktier	39 200	84 560	39 200
Lunderbergföretagen B, 200 aktier	62 800	84 560	62 800
SEB A, 500 aktier	49 575	40 350	49 575
Handelsbanken, 500 aktier	57 250	46 500	57 250
	353 905	438 750	353 905

Inga inköp/försäljningar under bokföringsåret har skett.

Not 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsförsäkring	31 019	28 842
Kabel-tv	12 893	12 686
	43 912	41 528

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	410 655	402 455
Reservering enligt stadgar	83 400	79 400
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-410 600	-71 200
Vid årets slut	83 455	410 655

Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors- ändringsdag
Danske Bank 1293 01 71413	0,985%		1 960 000	
Danske Bank 1293 01 71219	0,985%		4 875 000	
Danske Bank 1293 01 72495	0,985%		2 955 000	
Danske Bank 1235 02 08761	1,010%	10 040 000		2023-03-31
Summa skulder till kreditinstitut		10 040 000	9 790 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		9 840 000	9 590 000	

SA

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-06-30	2019-06-30
Arvoden	36 000	33 000
Sociala avgifter	11 000	10 000
Räntekostnader	282	23 999
Extern revisor	5 500	5 000
El	4 597	-
Värme	11 360	-
Vatten	8 586	-
Förutbetalda avgifter och hyror	122 751	103 427
Projekt fasadrenovering		514 743
	200 076	690 169

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2020-06-30	2019-06-30
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	11 000 000	11 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Föreningen fortsätter sin konsolidering av ekonomi och finanser samt fastighetsvård.



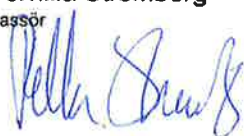
Underskrifter

Västerås den 20/8 2020


Ulf Rundberg
Ordförande

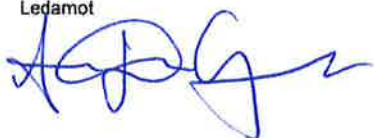

Sven-Ake Johansson
Vice ordf & Finans

Pernilla Strömberg
Kassör




Said Botan
Sekreterare

Anna Gunnarsson
Ledamot



Samuel Lindgren
Ledamot



Simon Mårtensson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 7/9 2020

Ekonomiservice & Konsultation


Olof Johansson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Johanneslund 8, org.nr. 769611-8723

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättnings-skyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7 september 2020



Olof Johansson

Revisor