

Brf Johanneshöjden

769615-5782

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Johanneshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 2006-11-28.

Fastighet och lägenhetsfördelning

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.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 122 lägenheter, varav 8 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 53 p-platser i parkeringsgarage och 46 p-platser på mark, samt 3 mc p-platser.

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2008-02-11 bestått av:

Ordinarie	Patrik Svensson	Ordf.	t.o.m. 2009-01-31
	Bertil Tillgren	Ordf.	fr.o.m 2009-02-01
	Greger Thörn		
	Rikard Norling		t.o.m. 2008-10-31
	Johanna Holmlund		t.o.m. 2008-05-25
	Peter Alnestig		t.o.m. 2008-05-25
	Igno Grando		fr.o.m. 2008-05-26
	Miriam Husby Johansen		fr.o.m. 2008-05-26

Suppleanter	Martin Sollander		
	Åsa Ståhl		
	Matilda Bergqvist		fr.o.m. 2008-05-26

Fram till föreningsstämman var Göran Nilsson ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie Andreas Mattsson, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Suppleant Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Valberedning

Tony Kuhn
Martin Sollander fr.o.m. 2008-05-26

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

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 och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2002 och 2004.

Fastigheten är beskattad med halv fastighetsavgift 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.

Skattesatsen för lokaldelen 1 %.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, 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 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 230 302 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen äger sedan ombildningen ett dotterbolag, Grundborgen CFWSX AB. Arbete med att sälja/avveckla dotterbolaget pågår. Vid ombildningen erhöll föreningen ersättning för detta genom en nedsättning av köpeskillingen.

Per 2008-12-31 finns det 8 st hyresrätter kvar.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2009-01-01 uppgår till 528 kr/kvm, efter en höjning 2009-01-01 med 10 %.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	69 391
årets resultat	-1 085 887
	-1 016 496

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	389 000
i ny räkning överföres	-1 405 496
	-1 016 496

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2006-11-13 -2007-12-31 (14 mån)
Föreningens intäkter	1	5 672 045	428 741
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-230 302	-3 216
Driftkostnader	3	-1 853 437	-88 295
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-250 165	-130 885
Personalkostnader	5	-39 876	0
Avskrivningar	6	-58 331	0
Resultat före finansiella poster		3 239 934	206 345
Övriga ränteintäkter	7	118 807	14 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 411 378	-147 267
Resultat efter finansiella poster		-1 052 637	73 402
Statlig skatt		-33 250	-4 011
Årets resultat		-1 085 887	69 391

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	152 105 460	152 163 791
Mark		34 189 392	34 189 392
		186 294 852	186 353 183
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i Grundborgen CFWSX AB	10	100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		186 394 852	186 453 183
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 185	21 874
Kundfordringar		162 655	0
Övriga fordringar	11	185 442	176 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	217 088	62 098
		570 370	260 014
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 660 920	4 567 134
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		355 654	0
		3 016 574	4 567 134
Summa omsättningstillgångar		3 586 944	4 827 148
Summa tillgångar		189 981 796	191 280 331
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		90 201 000	79 040 000
Upplåtelseavgifter	14	1 795 365	0
Summa bundet eget kapital		91 996 365	79 040 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		69 391	0
Årets resultat		-1 085 887	69 391
Summa fritt eget kapital		-1 016 496	69 391
Summa eget kapital		90 979 869	79 109 391
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	97 853 000	111 808 000

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		288 555	0
Skatteskulder		74 443	9 343
Övriga skulder	16	0	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	785 929	352 597
Summa kortfristiga skulder		1 148 927	362 940
Summa eget kapital och skulder		189 981 796	191 280 331
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		125 000 000	125 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används fr om 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

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 värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	1 647 318	416 938
Årsavgifter	3 978 052	0
Övriga ersättningar/intäkter	46 675	11 803
	5 672 045	428 741
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	230 302	3 216
3 Driftskostnader		
Fast. skötsel/städning entreprenad	253 058	5 520
Fastighetsel	295 514	26 251
Uppvärmning	636 610	36 049
Vatten	82 656	4 138
Sophämtning	202 528	6 541
Fastighetsförsäkringar	62 098	2 042
Kabel-TV	76 723	2 422
Fastighetsskatt	222 920	5 332
Övriga driftskostnader	21 330	0
	1 853 437	88 295
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	28 001	4 578
Styrelsearvode	16 692	106 307
Revisionsarvode	33 000	15 000
Förvaltningsarvode	121 479	0
Övriga externa tjänster	0	5 000
Överlåt/pantkostn	50 994	0
	250 166	130 885
5 Personalkostnader		
Sociala avgifter	39 876	0
6 Avskrivningar		
Byggnad år 1/100	58 331	0

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 58 331 kronor, enligt progressiv avskrivningsplan på 100 år.

7 Övriga ränteintäkter

Övriga ränteintäkter	8 035	0
Överskatteränta ej skattepliktig	57	0
Ränteint från bank	110 714	14 324
	118 806	14 324

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	4 993 320	147 153
Övriga räntekostnader	4 277	0
Avgår räntebidrag ./.	-750 158	0
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	163 939	114
	4 411 378	147 267

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	152 163 791	0
Nyanskaffningar	0	152 163 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	152 163 791	152 163 791

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-58 331	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-58 331	0

Utgående bokfört värde	152 105 460	152 163 791
-------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	105 800 000	105 800 000
Taxeringsvärden mark	23 772 000	23 772 000
	129 572 000	129 572 000

10 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i Grundborgens CFWSX AB	100 000	100 000
---------------------------------	---------	---------

11 Övriga fordringar

Övr kortfrist fordr	176 042	176 042
Avräkn skattekonto	9 400	0
	185 442	176 042

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie		0	62 098
Upplupna räntebidrag	94 959		0
Förutbetald uppvärmning	18 256		0
Förutbetalda vattenavgifter	1 500		0
Övriga interimfordringar	102 373		0
	217 088		62 098

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 040 000			69 391
Ökning av insatskapital	11 161 000	1 795 365		
Disposition av föregående års resultat			69 391	-69 391
Årets resultat				-1 085 887
Belopp vid årets utgång	90 201 000	1 795 365	69 391	-1 085 887

14 Upplåtelseavgifter

Hysesrätt nr 141, 1023, 1033, 1051, 1061, 1064, 1074, 1091, 1092, 1093, 2031, 2033, 2071, 2081, 2083, 2143 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 1 947 kronor.

Avgår 151 735 kronor avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

15 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Akelius fastigheter - 3,00 % -	6 697 000	20 652 000
Swedbank - 4,90 % - 2009-12-19	22 700 000	22 700 000
Swedbank - 5,08 % - 2012-12-19	22 700 000	22 700 000
Swedbank - 5.22 % - 3 månaders ränta	45 756 000	45 756 000
	97 853 000	111 808 000

16 Övriga skulder

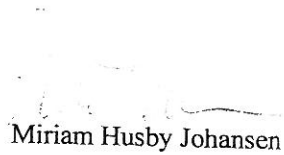
Övr kortfr skulder	0	1 000
--------------------	---	-------

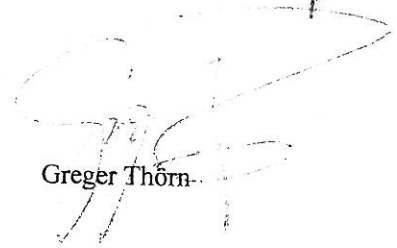
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

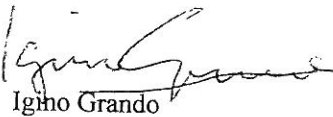
Upplupna löner och arvoden	0	106 307
Upplupna utgiftsräntor	247 370	147 153
Förutbetalda hyror och avgifter	391 691	0
Upplupna avtalskostnader	0	5 520
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Upplupna va-avgifter	0	4 138
Upplupen uppvärmning	0	36 049
Upplupna elavgifter	64 212	26 251
Upplupen renhållning	10 613	6 541
Upplupna reparationer/underhåll	50 042	3 216
Upplupna övriga kostnader	7 000	2 422
	785 928	352 597

Västerås 2009-06-02


Bertil Tillgren

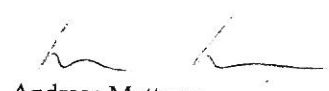

Miriam Husby Johansen


Greger Thörn



Igino Grando

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-06-08


Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Johanneshöjden

Org nr 769615-5782

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Johanneshöjden för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Uppsala den 8 juni 2009



Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor