

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Johanneshöjden**

769615-5782

Räkenskapsåret

2011



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Johanneshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

### 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 / Patent och Registreringsverket 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. 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

#### Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämma 2011-06-08 bestått av:

Ordinarie	Bertil Tillgren	Ordf.
	Greger Thörn	
	Igino Grandó	
	Malin Kristiansson	
	Risto Polvi	

Suppleanter	Martin Sollander	
	Andreas Åhlin	
	Kristoffer Carlsson	Avgått 120131

#### Revisorer

Ordinarie Andreas Mattsson Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Suppleant Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

#### Valberedning

Robert Lahti  
Martin Sollander Sammankallande

### **Fastighetens tekniska status**

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

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 17 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 169 (169) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 11 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.

### **Försäkring**

Fastigheten var fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar tom december, försäkringen ändrades då till Länsförsäkringar.

### **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/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 2002 och 2004.

Fastigheten är beskattad med halv avgift 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. För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 26,3 %.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 189 156 (172 705) kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 240 056 (0) kronor, vilket har belastat resultatet.

Elavtalet är bundet på tre år med start från juni 2011. Genomgång av elmätare har skett, reglering med Akelius är klar.

Per 2011-12-31 finns det 4 st hyresrätter kvar.

### Årsavgifter

En höjning av årsavgiften skedde 2011-11-01 med 10 %.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. Vid 3 sena betalningar under 12 månader utgår en avgift med 250 kronor varje gång.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning	6 085 038	6 022 493	6 016 027
Resultat före reservering	108 103	898 561	-127 005
Reservering yttre reparationsfond	397 800	389 000	389 000
Saldo yttre reparationsfond	1 175 800	778 000	389 000
Lån per kvm yta	9 638	9 638	9 843
Kassalikviditet (%)	517	427	371
Årsavgift bostäder kronor/kvm	534	525	518

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 420 741
årets vinst	108 103
	<b>-1 312 638</b>

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	397 800
i ny räkning överföres	-1 710 438
	<b>-1 312 638</b>

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

2

## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	6 085 038	6 022 493
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-429 412	-172 705
Driftskostnader	3	-1 702 684	-2 095 803
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-292 495	-337 864
Avskrivningar	5	-67 525	-64 310
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>3 592 922</b>	<b>3 351 811</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	73 495	8 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 596 651	-2 461 709
		<b>-3 523 156</b>	<b>-2 453 250</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>69 766</b>	<b>898 561</b>
Statlig skatt	8	38 337	0
<b>Årets resultat</b>		<b>108 103</b>	<b>898 561</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	151 912 377	151 979 902
Mark		34 189 392	34 189 392
		<b>186 101 769</b>	<b>186 169 294</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>186 101 769</b>	<b>186 169 294</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		297 121	0
Övriga fordringar	10	4 642	4 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	101 740	117 218
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		616 547	1 138 056
		<b>1 020 050</b>	<b>1 259 359</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 172 039	2 926 662
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 192 089</b>	<b>4 186 021</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>190 293 858</b>	<b>190 355 315</b>

h

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		92 878 000	92 878 000
Upplåtelseavgifter	13	2 763 615	2 763 615
Yttre reparationsfond		1 175 800	778 000
		<b>96 817 415</b>	<b>96 419 615</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 420 741	-1 921 502
Årets resultat		108 103	898 561
		<b>-1 312 638</b>	<b>-1 022 941</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 504 777</b>	<b>95 396 674</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	93 979 000	93 979 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		121 217	247 041
Skatteskulder		6 666	4 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	682 198	728 521
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>810 081</b>	<b>979 641</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>190 293 858</b>	<b>190 355 315</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		125 000 000	125 000 000
		<b>125 000 000</b>	<b>125 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

h

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Progressiv avskrivningsmetod används from 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 och värdepappersinnehav

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/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

h



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	5 018 826	4 933 980
Hysesintäkter	1 065 113	1 049 531
Övriga ersättningar / intäkter	1 100	38 982
	<b>6 085 039</b>	<b>6 022 493</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	189 156	172 705
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	240 256	0
	<b>429 412</b>	<b>172 705</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetskötsel/städning entreprenad	228 732	224 146
Obligatorisk ventilationskontroll	0	45 750
Bevakning	5 851	6 224
Fastighetsel	60 205	381 656
Uppvärmning	739 565	786 780
Vatten	146 332	143 835
Sophämtning	206 801	215 619
Driftkostnader egna lägenheter	0	489
Fastighetsförsäkring	49 193	60 947
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	-35 054
Kabel-TV	88 439	83 957
Fastighetskatt/fastighetsavgift	79 422	77 897
Övriga driftkostnader	19 080	19 080
Serviceavtal	79 064	84 477
	<b>1 702 684</b>	<b>2 095 803</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	21 232	40 286
Styrelse- och mötesarvoden	84 800	85 613
Revisionsarvode	30 000	30 000
Förvaltningsarvode	135 684	133 872
Övriga externa tjänster	1 691	27 961
Lagstadgade sociala avgifter	19 089	20 132
	<b>292 496</b>	<b>337 864</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	67 525	64 310
	<b>67 525</b>	<b>64 310</b>

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett enligt progressiv avskrivningsplan på 100 år.

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	72 938	8 458
Ränta skattekonto	557	1
	<b>73 495</b>	<b>8 459</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	3 781 204	2 785 882
Avgår räntebidrag ./.	-184 553	-325 293
Övriga skuldrelaterade poster	0	1 120
	<b>3 596 651</b>	<b>2 461 709</b>

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2012.

### Not 8 Statlig skatt

Enligt nya direktiv med anledning av Högsta förvaltningsdomstolens dom, är ränta på konto hänförliga till föreningens fastighet ej längre skattepliktiga. Beslut om återbetalning avseende statlig skatt för perioden 2008-2010 har beaktats med 38 337 kronor.

h

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	152 163 791	152 163 791
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 163 791</b>	<b>152 163 791</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-183 889	-119 579
Årets avskrivningar enligt plan	-67 525	-64 310
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-251 414</b>	<b>-183 889</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>151 912 377</b>	<b>151 979 902</b>
Taxeringsvärden byggnader	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden mark	26 600 000	26 600 000
	<b>132 600 000</b>	<b>132 600 000</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Avräkning skattekonto	4 642	4 085
	<b>4 642</b>	<b>4 085</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Förutbetald försäkring	47 448	44 880
Upplupna räntebidrag	26 391	45 292
Förutbetald kabel-tv	22 220	21 402
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	5 681	5 644
	<b>101 740</b>	<b>117 218</b>

h

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 878 000	2 763 615	778 000	-1 921 502	898 561
Årets reservering			397 800	-397 800	
Disposition av föregående års resultat:				898 561	-898 561
Årets resultat					108 103
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>92 878 000</b>	<b>2 763 615</b>	<b>1 175 800</b>	<b>-1 420 741</b>	<b>108 103</b>

### Not 13 Upplåtelseavgifter

Hysesrätt nr 141, 1023, 1033, 1051, 1061, 1064, 1074, 1091, 1092, 1093, 2031, 2033, 2071, 2081, 2083, 2143, 52, 2061, 1041 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.

Hysesrätt nr 1022 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 259 000 kronor.

### Not 14 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank - 5,08 % - 2012-12-19	22 700 000	22 700 000
Stadshypotek - 3,93 % - 2014-12-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek - 4,25 % - 2015-12-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek - 2,74 % - 2013-12-30	21 279 000	21 279 000
	<b>93 979 000</b>	<b>93 979 000</b>

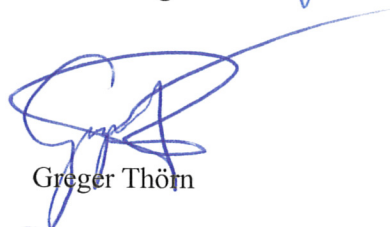
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Uppl räntekostnader externt	86 487	101 087
Förskottsbetalda hyror/avgifter	428 178	408 953
Upplupna reparationskostnader	6 456	1 956
Upplupna VA avgifter	12 662	12 269
Upplupna uppvärmningskostnader	86 888	113 684
Upplupna elavgifter	20 441	38 052
Upplupna renhållningsavgifter	0	13 213
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 585	15 557
Beräknat arvode för revision	27 500	23 750
	<b>682 197</b>	<b>728 521</b>

Västerås den 12-04-18

  
Bertil Tillgren

  
Igino Grando

  
Greger Thörn

  
Malin Kristiansson

  
Risto Polvi

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-16

  
Andreas Mattsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Johanneshöjden, org. nr 769615-5782

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Johanneshöjden för år 2011.

#### *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 vi 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 2011 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.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Johanneshöjden för år 2011.

#### *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 ersättningskyldig 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 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.

Uppsala 16 maj 2012



Andreas Mattsson  
Auktoriserad revisor