

Årsredovisning
för
Brf Johanneshöjden

769615-5782

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Johanneshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 tegnér 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 44 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 2010-06-02 bestått av:

Ordinarie	Bertil Tillgren Greger Thörn Igino Grando Åsa Ståhl Risto Polvi	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Martin Sollander Andreas Åhlin Kristoffer Carlsson
-------------	--

Revisorer

Ordinarie	Andreas Mattsson	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Suppleant	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	

Valberedning

Malin Kristiansson
Martin Sollander Sammankallande

Fastighetens tekniska status

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 24 st överlåtelser 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 (171) medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar from 2010-12-01, tidigare var TryggHansa försäkringsbolag. Bytet av försäkringsbolag har gett oss lite bättre villkor, framför allt sänkta självrisker, och dessutom har kostnaden sänkts med ett antal tusen.

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 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 77 897 kronor d.v.s. 1 277 kronor per bostadslägenhet.

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 172 705 (195 798) kronor.

Fastighetstaxeringen avseende lokaler överklagades till Skatteverket i september 2009 och ändrades till ett lägre värde. Detta resulterade i återbäring med 149 465 kr.

Föreningen ägde sedan ombildningen ett dotterbolag, Grundborgen CFWSX AB. Arbete med att sälja/avveckla dotterbolaget blev klart under 2009. Vid ombildningen erhöll föreningen ersättning för detta genom en nedsättning av köpeskillingen.

Per 2010-12-31 finns det 4 st hyresrätter kvar.

Våra lån har lagts om till Stadshypotek för bättre villkor. Lånen har bundits på 1 år, 4 år och 5 år, ett gammalt lån ligger kvar på 2 år i Swedbank. De olika lånen är på ca 25% vardera av vår lånepost. En extraamortering med 2 miljoner har gjorts under året..

Årsavgifter

En höjning av årsavgiften skedde 2009-01-01 med 10 % dvs våra avgifter har legat stilla under 2 år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424 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.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008
Nettoomsättning	6 022 493	6 016 027	5 672 045
Resultat före reservering	898 561	-127 005	-1 085 887
Reservering yttre reparationsfond	389 000	389 000	389 000
Saldo yttre reparationsfond	778 000	389 000	0
Lån per kvm yta	9 638	9 843	10 035
Kassalikviditet (%)	427	371	312
Årsavgift bostäder kronor/kvm	525	518	450

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 921 502
årets vinst	898 561
	-1 022 941
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	397 800
i ny räkning överföres	-1 420 741
	-1 022 941

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



Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	6 022 493	6 016 026
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-172 705	-195 798
Driftkostnader	3	-2 095 803	-1 753 306
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-337 864	-473 238
Avskrivningar	5	-64 310	-61 248
Resultat före finansiella poster		3 351 811	3 532 436
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	-257 428
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 459	4 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 461 709	-3 405 039
Resultat efter finansiella poster		898 561	-125 925
Statlig skatt		0	-1 080
Årets resultat		898 561	-127 005

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	151 979 902	152 044 212
Mark		34 189 392	34 189 392
		186 169 294	186 233 604
Summa anläggningstillgångar		186 169 294	186 233 604
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 354
Övriga fordringar	9	4 085	161 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	117 218	147 303
		121 303	310 201
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 926 662	3 665 653
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 138 056	539 000
		4 064 718	4 204 653
Summa omsättningstillgångar		4 186 021	4 514 854
SUMMA TILLGÅNGAR		190 355 315	190 748 458

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		92 878 000	92 192 000
Upplåtelseavgifter	12	2 763 615	2 504 615
Yttre reparationsfond		778 000	389 000
		96 419 615	95 085 615
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 921 502	-1 405 497
Årets resultat		898 561	-127 005
		-1 022 941	-1 532 502
Summa eget kapital		95 396 674	93 553 113
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	93 979 000	95 979 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		247 041	125 150
Skatteskulder		4 079	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	728 521	1 091 195
Summa kortfristiga skulder		979 641	1 216 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 355 315	190 748 458
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		125 000 000	125 000 000
		125 000 000	125 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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 föreningsstämman 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.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Årsavgifter bostäder	4 933 980	4 866 309
Hysesintäkter	1 049 531	1 078 088
Övriga ersättningar / intäkter	38 982	71 630
	6 022 493	6 016 027

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	172 705	195 798
	172 705	195 798

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	224 146	212 664
Obligatorisk ventilationskontroll	45 750	0
Bevakning	6 224	4 550
Fastighetsel	381 656	397 422
Uppvärmning	786 780	700 152
Vatten	143 835	128 851
Sophämtning	215 619	209 221
Driftkostnader egna lägenheter	489	0
Fastighetsförsäkring	60 947	81 298
Självrisk/reparation försäkringsskador	-35 054	0
Kabel-TV och internet	83 957	82 936
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	77 897	-140 108
Övriga driftkostnader	19 080	14 310
Serviceavtal	84 477	62 010
	2 095 803	1 753 306

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	40 286	160 059
Styrelse- och mötesarvoden	85 613	81 958
Revisionsarvode	30 000	28 500
Förvaltningsarvode	133 872	129 221
Övriga externa tjänster	27 961	52 000
Lagstadgade sociala avgifter	20 132	21 501
	337 864	473 239

Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad år 2/100	64 310	61 248
	64 310	61 248

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 64 310 kronor, enligt progressiv avskrivningsplan på 100 år.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	8 458	4 106
Överskatteränta ej skattepliktig	1	0
	8 459	4 106

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	2 785 882	3 866 970
Avgår räntebidrag ./.	-325 293	-462 816
Övriga skuldrelaterade poster	1 120	885
	2 461 709	3 405 039

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

Not 8 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	152 163 791	152 163 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 163 791	152 163 791
Ingående avskrivningar enligt plan	-119 579	-58 331
Årets avskrivningar enligt plan	-64 310	-61 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 889	-119 579
Utgående redovisat värde	151 979 902	152 044 212
Taxeringsvärden byggnader	106 000 000	93 000 000
Taxeringsvärden mark	26 600 000	21 600 000
	132 600 000	114 600 000

Not 9 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattefordran	0	160 642
Andra kortfristiga fordringar	0	428
Avräkning skattekonto	4 085	474
	4 085	161 544

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	44 880	51 801
Upplupna räntebidrag	45 292	61 201
Förutbetald kabel-tv	21 402	20 345
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	5 644	13 956
	117 218	147 303

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 192 000	2 504 615	389 000	-1 405 497	-127 005
Ökning av insatskapital	686 000	259 000			
Årets reservering			389 000	-389 000	
Disposition av föregående års resultat:				-127 005	127 005
Årets resultat					898 561
Belopp vid årets utgång	92 878 000	2 763 615	778 000	-1 921 502	898 561

Not 12 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt 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.

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

Not 13 Fastighetslån

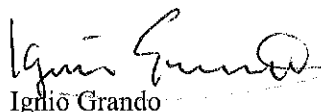
	2010-12-31	2009-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - Avslutat	0	22 700 000
Swedbank - Avslutat	0	50 579 000
Swedbank - 5,08 % - 2012-12-19	22 700 000	22 700 000
Stadshypotek - 3,93 % - 2014-12-30	25 000 000	0
Stadshypotek - 4,25 % - 2015-12-30	25 000 000	0
Stadshypotek - 2,74 % - 2011-12-30	21 279 000	0
	93 979 000	95 979 000

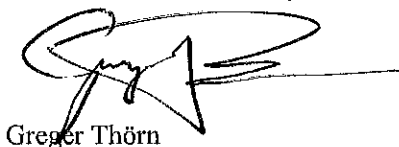
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

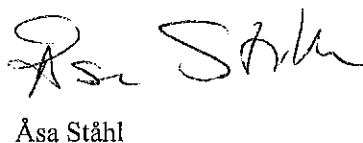
	2010-12-31	2009-12-31
Uppl räntekostnader externt	101 087	455 134
Förskottsbetalda hyror/avgifter	408 953	389 903
Upplupna reparationskostnader	1 956	45 082
Upplupna VA avgifter	12 269	11 914
Upplupna uppvärmningskostnader	113 684	89 986
Upplupna elavgifter	38 052	33 545
Upplupna renhållningsavgifter	13 213	11 173
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 557	34 457
Beräknat arvode för revision	23 750	20 000
	728 521	1 091 194

Västerås den 2011-05-16


Bertil Tillgren


Ignio Grando


Greger Thörn


Åsa Ståhl


Risto Polvi

Min revisionsberättelse har lämnats 18 maj 2011


Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Johanneshöjden

Org nr 769615-5782

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Johanneshöjden för år 2010. 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 revisionsred 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 18 maj 2011

Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor

4755 Brf Johanneshöjden
Västerås

	RESULTAT 2009	RESULTAT 2010	BUDGET 2011
Avser tusentals kronor - tkr			
Hysesintäkter bostäder	1 078	1 049	1 065
Årsavgifter bostäder	4 866	4 934	4 937
Övriga intäkter	2	16	0
Fakturerade kostnader	70	23	0
RÖRELSENS INTÄKTER	6 016	6 022	6 002
Fastighetsskötsel entr.	120	120	124
Städning entr.	92	104	113
Obligatorisk ventilationskontroll	0	46	0
Serviceavtal	62	85	77
Bevakning	5	6	6
Löpande reparationer/underhåll	196	173	200
Planerligt underhåll	0	0	80
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	0	0	0
Pågående om- och tillbyggnad			
Investeringar enl underhållsplan			
.. varav skall aktiveras ./.			
.. varav uttag avsatta medel ./.			
Elavgifter	397	382	400
Uppvärmning	700	787	800
Vatten & avlopp	129	144	148
Sophämtning	209	216	218
Fastighetsförsäkringar	81	61	49
Försäkringsersättningar	0	-35	0
Kabel-TV	82	83	84
Internet	2	1	2
Fastighetsskatt	-140	78	79
Hyra p-platser	14	19	19
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	-2	2	2
Styrelsearvode	82	86	86
Revisionsarvode	29	30	30
Förvaltningsarvoden	129	134	135
Extracibiteringar	63	7	10
Överlåtelse-/pantförskrivningskostnad	70	24	0
Övriga förvaltningskostnader	29	7	20
Övriga externa tjänster	52	28	20
Lagstadgade sociala avgifter	22	20	22
Avskrivning byggnad	61	64	68
RÖRELSENS KOSTNADER	2 484	2 672	2 792
RÖRELSENS RESULTAT	3 532	3 350	3 210
Ränteintäkter från bank	4	9	4
Nedskrivn aktier/andelar	-258	0	0
FINANSIELLA INTÄKTER	-254	9	4
Räntekostnader fastighetslån	3 404	2 460	3 623
FINANSIELLA KOSTNADER	3 404	2 460	3 623
Statlig skatt	1	0	0
RESULTAT	-127	899	-409

Föreslås i resultatdispositionen:

lanspråktagande av yttre reparationsfond			
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-389	-398	-398
	-516	501	-807

Beslut resultatdispositionen	09-12-31	10-12-31	11-12-31
Balanserat resultat enl BR	-1 405	-1 921	-1 420
Yttre reparationsfond enl BR	389	778	1 176
lanspråktagande av yttre reparationsfond	0	0	0
Reservering till yttre reparationsfond	389	398	398
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut	778	1 176	1 574

-2 227

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter	10% FROM: 2009-01-01
Kabel-TV	0% FROM: